

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი
იურიდიული ფაკულტეტი

სამაგისტრო ნაშრომი თემაზე



საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის
როლი და სამართლებრივ ინტერესთა კოლიზია უძრავ ნივთებზე საკუთრების
უფლების კეთილსინდისიერი შეძენისას

ნაშრომი წარდგენილია სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის
მოსაპოვებლად

ავტორი: თამუნა რობაქიძე

თემის ხელმძღვანელი: თამარ ზარანდია, ასოცირებული პროფესორი

თბილისი
2019

სარჩევი

შესავალი.....	4
1. საკუთრების უფლების არსი და მისი დაცვის გარანტიები	7
2. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შექმნის რეგულირება ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით	10
2.1. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შექმნა ქართული კანონმდებლობის მიხედვით.	10
2.2. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შექმნა გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით.	12
3. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შექმნის თავისებურებები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით.....	14
3.1. კეთილსინდისიერება, როგორც სამოქალაქო სამართლის უნივერსალური პრინციპი.	14
3.2. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შექმნის თავისებურებები ქართული კანონმდებლობის მიხედვით.....	15
3.3. უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შექმნა გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით	18
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შექმნისას (მნიშვნელოვანი განმარტებები)	21
4.1. კეთილსინდისიერი შექმნის წინაპირობები: სუბიექტური კეთილსინდისიერება.....	21
4.2. კეთილსინდისიერი შექმნა სადავო ნივთის გასხვისებისას.....	23
4.3. კეთილსინდისიერი შექმნის გონივრული წინდახედულობის ფარგლები.....	25
4.4. უძრავ და მოძრავ ნივთებზე კეთილსინდისიერი შექმნის განსხვავებული რეგულირების მნიშვნელობა	26
4.5. მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, როგორც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შექმნისას	30
4.6. მტკიცების ტვირთი უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შექმნისას	31
5. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების ანალიზი და კრიტიკა ქართული და გერმანული სამართლის ჭრილში.....	34
5.1. სასამართლო გადაწყვეტილების ანალიზი და კრიტიკა	34
5.1.1. სასამართლო გადაწყვეტილების ფაბულა.....	34
5.1.2. საკუთრების უფლების არსი:	34

5.1.3. სადავო ნორმების შინაარსი, შესაფასებელი მოცემულობისა და უფლების შეზღუდვის იდენტიფიცირება.....	35
5.1.4. შეზღუდვის გამართლება	36
5.1.4.1. შეფასების ტესტი.....	36
5.1.4.2. ლეგიტიმური საჯარო მიზანი:	37
5.1.4.3. გამოსადეგობა	38
5.1.4.4. აუცილებლობა.....	38
5.1.4.5. შეფასების ფარგლები	38
5.2. რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ არსებული საჩივრის ცოდნა.....	39
5.3. საბაზრო გარიგებები:	40
5.4. პროპორციულობა	40
5.5. განსხვავებული აზრი	41
6. კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის გარანტიები	43
6.1. საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია	43
6.1.2. გერმანული მოწესრიგება	44
6.1.2.1. მოწესრიგების მიზანი	44
7. სამართლებრივ სიკეთეთა კოლიზია: კეთილსინდისიერი შემძენისა და „თავდაპირველი მესაკუთრის“ ინტერესთა კონფლიქტი	46
7.1. საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესაძლო საფუძვლები; საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქცია.....	48
8. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შეფერხების რისკი	52
9. რეკომენდაცია.....	54
დასკვნა	58
ბიბლიოგრაფია.....	62

შესავალი

საკუთრება ერთ-ერთი უძველესი ინსტიტუტია. შეიძლება ითქვას, რომ საკუთრების უფლება არსებობს ადამიანის როგორც ინდივიდის არსებობასთან ერთად. წარმოუდგენელია ადამიანის ყოფა იმგვარად, რომ იგი არ ახორციელებდეს ბატონობას რაიმე ნივთზე. ადამიანს საკუთრების განცდა ინსტინქტის დონეზე აქვს განვითარებული.¹ „საკუთრება სამართლებრივი წესრიგის ქმნილებაა და არა კანონმდებლის“.² საკუთრების უფლებას ყველა სხვა სამართლებრივ კატეგორიებს შორის ცენტრალური ადგილი უჭირავს. კერძო საკუთრება, რომელიც ადამიანის ფუნდამენტური უფლებების რანგშია აყვანილი, გამოცხადებულია ხელშეუვალ და ბუნებით უფლებად.³ საკუთრება დამოუკიდებელი ცხოვრების ერთ-ერთი აუცილებელი ელემენტია – ნივთის მესაკუთრეს უფლება აქვს დაიცვას თავისი საკუთრება და გამორიცხოს ნებისმიერი პირის მხრიდან ყოველგვარი ზემოქმედება.⁴ საკუთრების უფლება დაცულია კონსტიტუციით და მის შინაარსს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი (შემდგომში - სსკ) განსაზღვრავს. „ ...კერძო სამართალი პასუხობს კითხვაზე, თუ რა არის საკუთრება, კონსტიტუციური კი იმაზე, თუ როგორია ამ საკუთრების დაცვის გარანტიები.⁵ კონსტიტუციით აღიარებული საკუთრების არსი სახელმწიფოს ჩარევისაგან მის დაცვაში მდგომარეობს. ⁶ ამასთან, კონსტიტუცია იცავს საკუთრებას, რომლის არსებობა კანონიერია, რომელიც ნდობაუნარიანია. კონსტიტუციური დაცვის საგანს წარმოადგენს სამართლებრივად უხარვეზო საკუთრება.“⁷ საკუთრების უდიდესი მნიშვნელობის მიუხედავად, იგი არ არის აბსოლუტურად უზრუნველყოფილი ძირითადი უფლება.⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო

¹ ზარანდია თ., სანივთო სამართლის საფუძვლები, თბილისი, 2016, 11.

² ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 98.

³ ზარანდია თ. / ჯუღელი თ., საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება, პროფესორ რომან შენგელიას საიუბილეო კრებული, 2012, 297.

⁴ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, ჟურნალი თსუ-სამართლის მიმოხილვა, ბურდული ი.-ს რედაქტორობით, 2013, 61.

⁵ ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 95.

⁶ ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 171.

⁷ ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 97.

⁸ კუბლაშვილი კონსტანტინე: ძირითადი უფლებები, თბილისი, 2010, 172. იხ. ციტირება: გადრანი თ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ზოგიერთი შემთხვევის სამართლებრივი ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 81.

სასამართლოს მოსაზრებით, საკუთრება სოციალური ფუნქციის მატარებელია: „... საკუთრებით სარგებლობა იმავდროულად უნდა ემსახურებოდეს საერთო კეთილდღეობას“.⁹ საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქცია გულისხმობს მესაკუთრეთა შიდა და გარე ვალდებულებებს.¹⁰

წინამდებარე ნაშრომის მიზანია: საკუთრების უფლების, როგორც არააბსოლუტური უფლების ჭრილში განხილვა და მისი შეზღუდვის გამართლების განხილვა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტიტუტთან მიმართებით, როცა „სამართალი დგება არჩევანის წინაშე მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ორი თანაბარმნიშვნელოვანი ინტერესის არსებობისას, იპოვოს გზა მათი ინტერესების დაბალანსებისა“.¹¹ ძირითადი აქცენტი გაკეთებულია, კეთილსინდისიერი შემძენისას საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის როლის, როგორც მტკიცების პროცესის გამარტივებისა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიარსის გარანტიის ფუნქციის წარმოჩენაზე. საკითხის განხილვისას ძირითადი ყურადღება გამახვილებული იქნება უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკასა და საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე: საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ. ამ საქმეში, მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ¹² 185-ე და 312-ე მუხლების კონსტიტუციურობასთან დაკავშირებით კონსტიტუციის 21-ე¹³ მუხლთან მიმართებით. საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია. გადაწყვეტილება მნიშვნელოვანია, რამდენადაც ამ გადაწყვეტილებით გაფართოვდა შემძენის არაკეთილსინდისიერად მიჩნევის კრიტერიუმები, რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილი საჩივრის

⁹ იხ.: საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება #1/51, 21 ივლისი, 1997.იხ. ციტირება: *იქვე*.

¹⁰ *იქვე*.

¹¹ *David Blair* See no evil, hear no evil, speak no evil: good faith and the transfer of corporeal property in Scots law, *Edinburgh Student Law Review*, 2016, 4.

¹² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის # 3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე – „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

¹³ გადაწყვეტილების განხილვისას საქართველოს კონსტიტუცია გამოყენებული იქნება საქართველოს 2018 წლის 23 მარტის კონსტიტუციური კანონი №2071-ით გათვალისწინებული ცვლილებამდელი მოქმედი რედაქციით.

არსებობისას და ამით ერთგვარი საფრთხე შეექმნა რეესტრის უტყარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მიმართ არსებული სანდოობის მაღალ ხარისხს.

ნაშრომში მოცემულია გადაწყვეტილების ანალიზი, მისი განხილვა ქართული და გერმანული კანონმდებლობის ჭრილში და შესაძლო რეკომენდაციები კანონმდებლობის სრულყოფისა და საჯარო რეესტრის, როგორც უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელი ორგანოს როლის მნიშვნელობის გაზრდასთან მიმართებით, ასევე ხაზგასმულია უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შეძენისას ინტერესთა დაბალანსების კუთხით სახელმწიფოს ჩართულობისა და მისი როლის გაზრდის საჭიროება. მსჯელობა და რეკომენდაციები ძირითადად განვითარებულია სასამართლო პრაქტიკისა და სამეცნიერო ნაშრომების კვლევის საფუძველზე.

ნაშრომზე მუშაობისას კვლევის პროცესში და უშუალოდ ტექსტის წერისას ვიხელმძღვანელებ ზოგადმეცნიერული, დოგმატური, ნორმატიული, შედარებით-სამართლებრივი, ლოგიკური ანალიზისა და სინთეზის მეთოდებით.

1. საკუთრების უფლების არსი და მისი დაცვის გარანტიები

საკუთრების უფლების ინსტიტუტის არსი კერძო საკუთრების, როგორც ობიექტური ღირებულების დაცვაში, მისი არსებობის რეალურ უზრუნველყოფაში მდგომარეობს, ეს, უპირველეს ყოვლისა, კანონმდებლისკენაა მიმართული. კანონმდებელს არ ძალუძს მიიღოს ისეთი ნორმა, რომელიც კერძო საკუთრებას, როგორც ინსტიტუტს, ეჭვქვეშ დააყენებს.¹⁴ საკუთრების უფლება კონსტიტუციით აღიარებულ და გარანტირებულ ადამიანის ფუნდამენტურ უფლებას წარმოადგენს, რომელიც აღიარებული და ხელშეუვალია. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად¹⁵ „საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.“ აღნიშნული მუხლი განამტკიცებს საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. ეს უკანასკნელი სამოქალაქო კოდექსის დებულებებშიც ჰპოვებს ასახვას. იგი განიხილება, როგორც აბსოლუტური სანივთო უფლება, რომელიც უნდა განვიხილოთ ამ უფლების მატარებლის, იგივე მესაკუთრის, ყველა დანარჩენ მესამე პირთან ურთიერთდამოკიდებულებაში.¹⁶ საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას”.¹⁷

„სამართლებრივი წესწყობილების მიზანია, უზრუნველყოს საყოველთაოდ აღიარებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვა და თითოეული ადამიანის პიროვნების თავისუფალი განვითარების შესაძლებლობა. ადამიანის განვითარება შეუძლებელია, თუ ადამიანს არა აქვს განვითარების სივრცე და თავისუფალი განკარგვის საგნები: საკუთრება სხვა არაფერია, გარდა პირის საგნებთან დაკავშირებული თავისუფლებისა.“¹⁸

¹⁴ იზორია. საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, ადამიანის ძირითადი უფლებები და თავისუფლებები. თბილისი 2005, 146.

¹⁵ 2019 წლის საბოლოო კონსოლიდირებული ვერსია.
<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/30346?publication=35>

¹⁶ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, 2003, 83.

¹⁷ ფირცხალაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თბილისი, 2013, მუხ. 21, 201.

¹⁸ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, 2003, 82.

საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება, ადამიანის უფლებათა კონვენციისაგან, პრეცედენტული სამართლისაგან და ასევე გერმანიის ძირითადი კანონისაგან განსხვავებით, მხოლოდ საკუთრებაში უკვე არსებული ობიექტის დაცვის გარანტიას კი არ აღიარებს, არამედ იგი ასევე იცავს და უზრუნველყოფს საკუთრების შექმნის უფლებას.¹⁹

საკუთრების უფლების შინაარსს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი განსაზღვრავს. მუხლის ფორმულირება ამგვარადაა ჩამოყალიბებული (I ნაწილი) “მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.” სსკ-ის 170-ე მუხლი არის ლიბერალური საზოგადოებრივი წესრიგის გამომხატველი ნორმა, რომელიც უზრუნველყოფს ადამიანის მიერ კანონიერად მოპოვებული ქონების დაცვას და ამით იგი თავიდან იცილებს შიდასაზოგადოებრივ კონფლიქტებს. ამ გაგებით, საკუთრების უფლება არის ელემენტარული ძირითადი უფლება, რომელიც მჭიდროდაა დაკავშირებული ადამიანის პიროვნულ თავისუფლებასთან. მისი დანიშნულებაა, თითოეულ ინდივიდს ქონებრივი ურთიერთობების მოწესრიგების თავისუფალი სივრცე შეუქმნას, რაც მას საშუალებას მისცემს, საკუთარი პასუხისმგებლობით მოაწყოს პირადი ცხოვრება. საკუთრების უფლებისა და პიროვნული თავისუფლების უფლების ურთიერთკავშირი შინაგანია და ამ კავშირში საკუთრების უფლება ასრულებს პიროვნული თავისუფლების უზრუნველყოფის ფუნქციას.²⁰ სხვა მხრივ, საკუთრების უფლების შეზღუდვა, რა თქმა უნდა, არ ნიშნავს პიროვნული თავისუფლების შეზღუდვას. პირიქით, მისი მიზანია ურთულეს საზოგადოებრივ ურთიერთობებში ისეთი ოპტიმალური საკუთრებითი რეჟიმის უზრუნველყოფა, რომელიც შესაძლებელს გახდის პიროვნების უნარისა და შესაძლებლობების ფართოდ განვითარებას.²¹

საკუთრების უფლება არის ნივთზე ყოვლისმომცველი იურიდიული ბატონობა. სხვა სანივთო უფლებები პირს ანიჭებს მხოლოდ შეზღუდულ იურიდიულ ძალაუფლებას (ე. წ. „შეზღუდული სანივთო უფლებები”)²². „ჯერ

¹⁹ *ფირცხალაშვილი ა.*, საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თბილისი, 2013, მუხ. 21, 203.

²⁰ *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, 109. იხ. ციტირება: *თოთლაძე ლ.* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, მუხლი 170, ველი 3.

²¹ *ჭანტურია*, უძრავი ნივთების საკუთრება, 2001, 109. იხ. ციტირება: იქვე.

²² *კროპიკოლერი ი.*, გსკ-ის სასწავლო კომენტარი, მთარგმნელები: დარჯანია თ./ჭეჭელაშვილი ზ., თბილისი, 2014.

კიდევ რომის სამართალში საკუთების უფლების “ტრიადის” ქვეშ მოიაზრებოდა: მფლობელობა, სარგებლობა, განკარგვა.

მფლობელობა – *ius possidendi* – გულისხმობდა ნივთის ფაქტობრივი ფლობის შესაძლებლობას, მასზე ბატონობის განხორციელებას.

სარგებლობა – *ius utendi* და *ius fruendi* – აერთიანებდა ნივთით სარგებლობასა და მისგან სარგებლის მიღებას.

განკარგვა – *ius disponendi* – გულისხმობდა მესაკუთრის შესაძლებლობას, მისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს მოქმედება, რომელიც განსაზღვრავს ნივთის იურიდიულ ბედს: გასხვისება, მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენება და ა.შ. განკარგვის უფლებაში შედის ნივთის განადგურების უფლებაც – *ius abutendi*.

შესაბამისად, საკუთრების უფლების შინაარსი მოიცავს მესაკუთრის უფლებამოსილებას, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს ქონებას²³. მისი შინაარსი მის ექსკლუზიურ ხასიათში გამოიხატება. ექსკლუზიური ხასიათი სწორედ საკუთრებით სარგებლობისა და მისი განკარგვის უფლებამოსილებას გულისხმობს, შესაბამისად ეს საკუთრების მფლობელს აძლევს ძალაუფლებას დაუპირისპირდეს სხვა ნებისმიერი პირის ჩარევას მის საკუთრების უფლებაში.

²³ შოთაძე თ., საწივო სამართალი, თბილისი, 2014, 119.

2. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენის რეგულირება ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით

2.1. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენა ქართული კანონმდებლობის მიხედვით.

საკუთრების უფლება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ერთ-ერთ ყველაზე ცენტრალურ ინსტიტუტს წამოადგენს.²⁴ საკუთრება ქონებაზე „სრული ბატონობის“ გამომხატველი უფლებაა.²⁵ საკუთრების შეძენის წესი განსხვავებულად რეგულირდება მოძრავ და უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით. ნივთების დაყოფის ძირითად კრიტერიუმს წარმოადგენს მათი გადაადგილებაუნარიანობა.²⁶ უძრავ ნივთებზე საკუთრება ადამიანის კონსტიტუციით აღიარებულ უფლებათაგან ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი უფლებაა. ამითაა განპირობებული, რომ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად განსაკუთრებული რეჟიმია დადგენილი.²⁷ სსკ–ს 183–ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამდენად მოცემული ნორმა საკუთრების შეძენის იმგვარ წესს გვთავაზობს, რომლის თანახმადაც მხოლოდ სანივთო-სამართლებრივი შეთანხმება არ არის საკმარისი უფლებებში ცვლილების განხორციელებისათვის, არამედ ამ ტიპის გარიგების დადებასთან ერთად აუცილებელია გარიგების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრი ახორციელებს მატერიალური საჯაროობის პრინციპს და მასთან დაკავშირებულია საკუთრების გადაცემის მომენტი (183-ე მუხლი), საკუთრების უფლების არსებობის პრეზუმფცია (312-ე მუხლი) და კეთილსინდისიერება (185-ე და 312-ე მუხლები).²⁸ ნორმის წინაპირობაა მხარეებს შორის გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. 183-ე მუხლი იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ სამართლებრივი შედეგი, საკუთრების უფლების წარმოშობა, მხოლოდ ამ წინაპირობების განხორციელებით მიიღწევა.²⁹

²⁴ ზოიძე ბ., ევროპული სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბილისი, 2015, 265.

²⁵ კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, 220.

²⁶ ზარანდია თ., სანივთო სამართლის საფუძვლები, თბილისი, 2016, 72.

²⁷ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, სამართლის ჟურნალი №1, 2013, 61.

²⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება #ას–130–124–2013.

²⁹ თოთლაძე ლ. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია(რედ.), 2018, მუხლი183, ველი 2.

„რეგისტრაციის ეფექტი - უძრავ ქონებაზე უფლების მოპოვების უპირობო გზაა.

უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციას აქვს შემდეგი ეფექტები:

- რეგისტრაცია აუცილებელია უფლების შექმნისა და გადაცემისათვის;
- რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს³⁰, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა აღარ არსებობს).³¹
- რეგისტრაციას შეუძლია განსაზღვროს რიგითობა სხვადასხვა უფლებებს შორის;³²
- რეგისტრაციით დაცულია კეთილსინდისიერი ქმედება³³ მათ მიმართ, ვინც ქონებას ხელშეკრულებით იძენს პირისაგან, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში“.³⁴

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის არსებითი მნიშვნელობა არა აქვს გარიგების მოტივსა და ვალდებულებითი ურთიერთობის ფორმას. სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებებს, როგორებიცაა: ნასყიდობა, ჩუქება, სამისდღეშიო რჩენის ხელშეკრულება, სესხი, გაცვლა. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად მხარისათვის (შემძენისათვის) საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს.³⁵ მხარეები უნდა შეთანხმდნენ ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე, ძირითადი არსი, რომელიც გარიგებიდან უნდა გამომდინარეობდეს არის მხარეთა ნება საკუთრების ცვლილებასთან დაკავშირებით.

კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში, მხარეთა თანასწორობის და ხელშეკრულების თავისუფლების პირობებში, მხარეთა მიერ ხდება არჩევანის გაკეთება, კანონის ფარგლებში დადონ ხელშეკრულებები, დამოუკიდებლად განსაზღვრონ მათი შინაარსი და ფორმა. სსკ-ის 69-ე მუხლი განამტკიცებს ამ დანაწესს, კერძოდ, მუხლის თანახმად: გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. 69.5-ე მუხლის თანახმად, წერილობითი ფორმის

³⁰ „Vermutung“. იხ. ციტირება: ჩადუნელი გ., საჯარო რეესტრის ხარვეზიანი ჩანაწერის მოქმედება უძრავ ნივთზე განხორციელებულ ტრანზაქციებში (შედარებით-სამართლებრივი ანალიზი), „ახალგაზრდა ადვოკატები“, სამეცნიერო ჟურნალი, მ. არევამის რედაქტორობით, თბილისი, დეკემბერი, #2, 2014 წ.

³¹ 891, BGB (გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი), 1900. იხ. ციტირება: იქვე.

³² Real Property Law and Procedure in the European Union, General Report, Final Version, scientific co-ordinators: Dr. Christoph h., Schmid, Ph., Christian H., European University Institute, Florence, 2005, 33. იხ.

ციტირება: იქვე.

³³ „Gutgläubensschutz“. იხ. ციტირება: იქვე.

³⁴ 982, BGB (გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი), 1900. იხ. ციტირება: იქვე.

³⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის # ას-221-213-2012 გადაწყვეტილება. იხ. ციტირება: იქვე, ველი 3.

არსებობისას კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შექმნისას იზღუდება ხელშეკრულების ფორმის თავისუფლების პრინციპი და კანონით იმპერატიულადაა დადგენილი, რომ მხარეებს შორის გარიგება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით. გარიგების წერილობითი ფორმის დაცვას, ძირითადად, აქვს ორი ფუნქცია: მტკიცების გაადვილება და გარიგების მხარეთა განზრახვის სერიოზულობის დადასტურება.³⁶ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება წარმოშობს მხარეთა ვალდებულებებს, მაგრამ იგი ვერ უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების ცვლილებას უძრავ ნივთზე. საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სწორედ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებაა. საკუთრების უფლება შემქმნეზე წარმოიშობა სარეგისტრაციო წარმოების დამთავრებისთანავე. ნორმის ლოგიკიდან გამომდინარე, გარიგება სამართლებრივად ნამდვილია მისი გაფორმების მომენტიდან, მაგრამ საკუთრების უფლების ცვლილება დამოკიდებულია საჯაროსამართლებრივ აქტზე – საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე.³⁷

2.2. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შექმნა გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შექმნისათვის რეგისტრაციის ფაქტი რიგი ქვეყნის კანონმდებლობებისთვისაცაა დამახასიათებელი. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 873-ე პარაგრაფი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შექმნისათვის შეთხმებასა და რეგისტრაციას განსაზღვრავს. ნორმა ამგვარადაა ფორმულირებული:

§ 873. (1) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადასაცემად, მისი უფლებით დასატვირთავად, ასევე ასეთი უფლების გადასაცემად თუ უფლებრივად დასატვირთავად საჭიროა უფლებამოსილი პირისა და მეორე მხარის შეთანხმება უფლებრივი ცვლილების შესახებ და მისი რეგისტრაცია საადგილმამულო რეესტრში, თუ კანონი სხვა წესს არ ითვალისწინებს.

(2) რეგისტრაციამდე მხარეები შებოჭილნი არიან შეთანხმებით მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ განცხადებები დამოწმებულია სანოტარო წესით, ან ისინი გაკეთდა საადგილმამულო რეესტრის სამსახურის წინაშე, ან წარედგინა ამ უკანასკნელს, ანდა თუ უფლებამოსილმა პირმა მეორე მხარეს მისცა

³⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 5 სექტემბრის # ას-950-1256-07 გადაწყვეტილება. იხ. ციტირება: *იქვე*, ველი 4.

³⁷ *იქვე*, ველი 5.

„საადგილმამულო რეესტრის წარმოების შესახებ“ კანონის ნორმების შესაბამისი თანხმობა რეესტრაციის განხორციელებაზე.

ზემოაღნიშნული წესის შესაბამისად, როგორც წესი, საკუთრების უფლების შეძენისათვის ოთხი წინაპირობა უნდა დადგინდეს:

1. სანივთო შეთანხმება (სანივთო ხელშეკრულება);
2. რეესტრაცია. სანივთო შეთანხმება და რეესტრაცია მხოლოდ ერთობლივად იწვევს სანივთოსამართლებრივ უფლებრივ ცვლილებას;
3. თანხმობა რეესტრაციის მომენტში;
4. უფლებამოსილება - ქონების განკარგვაზე უფლების ქონა. განკარგვა, როგორც წესი, ხდება საკუთრების უფლების მქონე ან მისი თანხმობით მოქმედი პირის მიერ.

3. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის თავისებურებები ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით

3.1. კეთილსინდისიერება, როგორც სამოქალაქო სამართლის უნივერსალური პრინციპი.

კერძო სამართლის ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან პრინციპს წარმოადგენს კეთილსინდისიერების პრინციპი, რომლითაც განისაზღვრება პირის მოქმედების თავისუფლების ფარგლები. კეთილსინდისიერების პრინციპის საფუძველზე ფასდება კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილის დამოკიდებულება მის მიერ განხორციელებული სამართლებრივი ქმედების მიმართ, კერძოდ ის, თუ რამდენად სჯერა მას, რომ განახორციელა სამართლიანი ქმედება.³⁸ კეთილსინდისიერების პრინციპი საქრთველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგად დებულებებში ჰპოვებს ასახვას, კერძოდ სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად: “სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი”. ეს ზოგადი პრინციპი მთელ რიგ სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობებში ვლინდება და მხარეთა მოქმედების განმაპირობებელ მთავარ ფაქტორს წარმოადგენს. კეთილსინდისიერების პრინციპი, უპირატესად, გამოიყენება ვალდებულებით სამართალში, მაგრამ იგი ასევე მნიშვნელოვანია სანივთო სამართლისთვისაც. კანონმდებელი, დოქტრინა და სასამართლო პრაქტიკა კეთილსინდისიერების ტერმინში შესაძლოა ორ რამეს მოიაზრებდეს: ერთი მხრივ, ობიექტურ იურიდიულ სტანდარტს, როდესაც მხარეთა უფლება-მოვალეობების დაბალანსების მიზნით კეთილსინდისიერების პრინციპი გამოიყენება როგორც სამართლიანობის საზომი, მასშტაბი (ისე, როგორც იგი სსკ-ის მე-8 და 361-ე მუხლებშია განხორციელებული) და მეორე მხრივ, კეთილსინდისიერება, პიროვნების ხედვიდან გამომდინარე, შეიძლება მიჩნეულ იქნეს სუბიექტურ კეთილსინდისიერებად. ასეთ დროს განმსაზღვრელია პიროვნების დამოკიდებულება საკუთარ მოქმედებასთან, როგორც კეთილსინდისიერ და სწორ ქცევასთან (ისე, როგორც სსკ-ის 185-ე მუხლი). კეთილსინდისიერების პრინციპი ობიექტური გაგებით მდგომარეობს სუბიექტების კერძო ინტერესების დაბალანსების უზრუნველყოფაში, რომელთაგან თითოეულ მათგანს შეუძლია მეორე მხარისაგან კანონისა და ხელშეკრულების შესაბამის ქცევას მოელოდეს, ე.ი. ისეთ ქცევას, როგორც მოცემულ სუბიექტს შეეძლო და როგორსაც მოცემული სუბიექტი მოიწონებდა. კეთილსინდისიერება ავალდებულებს ნებისმიერ სუბიექტს უფლების გამოყენების დროს დაიცვას

³⁸ *კერესელიძე*, დ. კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი 2009, 83.

სამართლებრივი ურთიერთობის სხვა მონაწილეთა უფლებები და კანონიერი ინტერესები.³⁹ კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსთან დაკავშირებით არსებული მოსაზრება, რომ იგი გამოიყენება ორი მნიშვნელობით, დოქტრინაში სხვადასხვანაირად განიმარტება: კეთილსინდისიერების პრინციპი *treu und glauben*-ის ჭრილში უნდა გავმიჯნოთ *gutter glaube*-ის ჭრილში მოყვანილი კეთილსინდისიერების პრინციპისგან.⁴⁰ ამდენად, კეთილსინდისიერების ზოგადი პრინციპისაგან იმიჯნება კეთილსინდისიერების პრინციპის ე.წ. “სუბიექტური” გაგება, რომელიც უკავშირდება პირის მიერ გარკვეული გარემოებების ცოდნას, რაც ვლინდება სანივთო სამართალში კეთილსინდისიერი შეძენის ინსტიტუტთან მიმართებით – როდესაც პირმა არ იცის, რომ საკუთრებას გასხვისებაზე არაუფლებამოსილი პირისაგან იძენს. ალბათ გასაზიარებელია ის მოსაზრება, რომ ასეთი გამიჯვნა შედეგობრივად არაფრისმომცემია, რადგან პირის კეთილსინდისიერი ვარაუდი, რომ საკუთრებას შესაბამისი უფლების მქონე პირისაგან იძენს, არსებითად არაფრით არ უნდა განსხვავდებოდეს “კეთილსინდისიერად” მოქმედების ზოგადი ბუნებისაგან.⁴¹

3.2. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენის თავისებურებები ქართული კანონმდებლობის მიხედვით

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იძლევა კეთილსინდისიერი შემძენის საკმაოდ კონკრეტულ განმარტებას. იმ შემთხვევაში, როცა შემძენი არაუფლებამოსილი პირისაგან იძენს ნივთს, არ იცის და არც შეიძლება, იცოდეს, რომ გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე, იგი იძენს საკუთრების უფლებას შეძენილ ნივთზე, ვინაიდან ითვლება კეთილსინდისიერ შემძენად, ხოლო თავდაპირველი მესაკუთრე კარგავს საკუთრების უფლებას ნივთზე.⁴² როგორც ვხედავთ, კანონმდებელი არაუფლებამოსილი პირისაგან შეძენილ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვებას შემძენის კეთილსინდისიერებას უკავშირებს.⁴³

³⁹ ხუნაშვილი ნ. სადისერტაციო ნაშრომი თემაზე: „კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელმწიფოებრივ სამართალში“ (დაცულია 2015 წლის 4 ივნისს), 95.

⁴⁰ შეად. Zimmermann R., Whittaker S., *Good Faith in European Contract Law*, Cambridge, 2000, 30-31.

იხ. ციტირება: ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, 59.

⁴¹ კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, 83. იხ. ციტირება: ზარანდია თ., უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, 61.

⁴² ოდიშელიძე უ., კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი (კრიტიკული ანალიზი), თბილისი, 2018, 4.

⁴³ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, 2014, 178.

უნდა აღინიშნოს, რომ კანონმდებლობა კეთილსინდისიერი შექმნის ფარგლებს განსხვავებულად აწესრიგებს უძრავ და მოძრავ ნივთებთან მიმართებით. სსკ-ის 187-ე მუხლი განსაზღვრავს მოძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერ შექმნას: 1. შექმნი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შექმნი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შექმნი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე. 2. კეთილსინდისიერი შექმნი ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე, თუ ეს ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მას მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა შექმენმა ის უსასყიდლოდ მიიღო. ეს შეზღუდვები არ მოქმედებს ფულის, ფასიანი ქაღალდებისა და აუქციონზე გასხვისებული ნივთების მიმართ. ნორმის ანალიზის შედეგად შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ კანონმდებელი მოძრავ ნივთებზე კეთილსინდისიერ შექმნას გამორიცხავს, არა მარტო მაშინ როცა შექმენისათვის ცნობილია გამსხვისებლის არაუფლებამოსილების შესახებ, არამედ მაშინაც როცა მესაკუთრემ ნივთი დაკარგა, მას ნივთი მოჰპარეს ან სხვაგვარად მისი ნების წინააღმდეგ გავიდა მისი მფლობელობიდან. ეს ალბათ, აიხსნება მოძრავი ნივთების ბრუნვის სიმარტივისა და მფლობელის მესაკუთრედ მიჩნევის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, რომ დაცული იყოს ბალანსი შექმენისა და მესაკუთრის ინტერესებს შორის. აღსანიშნავია, რომ უძრავ ნივთებთან მიმართებით ანალოგიური ფაქტორი არ გვაქვს და შექმენის არაკეთილსინდისიერებაზე მესაკუთრის ნების წინააღმდეგ საკუთრების დაკარგვა ან უსასყიდლოდ შექმენა გავლენას არ ახდენს. უფრო მეტიც, კეთილსინდისიერ შექმენაზე მაშინ ვიწყებთ მსჯელობას, როცა უძრავი ნივთი სწორედაც რომ მესაკუთრის ნების გარეშეა განკარგული არაუფლებამოსილი გამსხვისებლის მიერ.

სსკ-ის 185-ე მუხლი განსაზღვრავს შექმენის ინტერესების დაცვის გარანტიას უძრავი ნივთის შექმენის შემთხვევაში, შექმენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შექმენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სავალდებულობის გამო, ნორმა იცავს შექმენის ინტერესებს და იწვევს შექმენის მტკიცების ტვირთის შემსუბუქებას. მართალია, საკუთრების უფლება დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე, მაგრამ განსაზღვრულ შემთხვევებში, შესაძლებელია, რომ მატერიალურ სამართლებრივი მდგომარეობა უძრავ ნივთზე განსხვავდებოდეს რეესტრის ჩანაწერისაგან. როგორც წესი,

სამოქალაქოსამართლებრივ ურთიერთობაში ივარაუდება, რომ რეესტრის ჩანაწერი სწორია, ვიდრე არ დამტკიცდება მისი უზუსტობა (312). თუმცა, რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია შეიძლება უარყოფილ იქნეს. 312-ე მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემი უძრავი ნივთის შესახებ არის, ამავე დროს, მონაცემი მისი მესაკუთრის შესახებ. ამ თვალსაზრისით, 185-ე მუხლი არის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია, რომელიც მოქმედებს უძრავი ნივთის შემძენის სასარგებლოდ. როგორც ყველა პრეზუმფცია, 185-ე მუხლიც შეიცავს მტკიცების ტვირთის განაწილების წესს. ვინც სადავოდ ხდის გამსხვისებლის რეგისტრირებულ საკუთრებას, ვალდებულია, დაამტკიცოს ამის საწინააღმდეგო.⁴⁴ შესაბამისად შემძენის კეთილსინდისიერების განმაპირობებელი ფაქტორი საჯარო რეესტრის მონაცემებისადმი ნდობაა. გარემოება, რომელიც გამორიცხავს პრეზუმფციის მოქმედებას შემძენის სასარგებლოდ, არის მისი არაკეთილსინდისიერება, როდესაც მან იცის, რომ გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე, თუმცა იგი რეესტრში რეგისტრირებულია ასეთად. ამ ფაქტის ცოდნა ნიშნავს პოზიტიურ ცოდნას. „ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით“.⁴⁵ ცხადია, შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც მის გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება.⁴⁶

კიდევ ერთი გარემოება რაც შემძენის კეთილსინდისიერებას გამორიცხავს არის რეესტრის ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილი საჩივარი. სსკ-ის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად: იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა საქართველოს

⁴⁴ *თოთლაძე ლ.* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია(რედ.), 2018, მუხლი185, ველი 1.

⁴⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 იანვრის # ას-505-741-08 გადაწყვეტილება. იხ. ციტირება: *თოთლაძე ლ.* სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია(რედ.), 2018, მუხლი185, ველი 3.

⁴⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 10 დეკემბრის # ას-189-182-2013 გადაწყვეტილება. იხ. ციტირება *იქვე*.

საკონსტიტუციო სასამართლომ⁴⁷ 185-ე და 312-ე მუხლების კონსტიტუციურობასთან დაკავშირებით კონსტიტუციის 21-ე⁴⁸ მუხლთან მიმართებით. საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია. სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული ნორმები განსაზღვრავენ კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის გარანტიებს და უზრუნველყოფენ უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიარსის ლეგიტიმური მიზნების მიღწევას. აქედან გამომდინარე, 185-ე მუხლი (312-ე მუხლის მე-2 ნაწილისაგან განსხვავებით) გამორიცხავს კეთილსინდისიერ შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლას მის მიერ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის ცოდნის ფაქტის გამო, მაგრამ არ ითვალისწინებს სხვა შემთხვევებელ გარემოებას. სასამართლომ ერთმანეთისგან გამიჯნა „რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ ცოდნა და იმის ცოდნა, რომ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივარი არსებობს. პირველ შემთხვევაში მყიდველმა იცის რეესტრში რეგისტრირებული უფლების უფლებრივი ნაკლის შესახებ, აქვს ინფორმაცია, რომელიც ეჭვქვეშ აყენებს რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებას; ხოლო მეორე შემთხვევაში მყიდველმა, უბრალოდ, იცის, რომ რეესტრის ჩანაწერის ნამდვილობას გარკვეული პირი ეჭვქვეშ აყენებს. (აღნიშნული გადაწყვეტილების ანალიზი უფრო ვრცლად იხილეთ ქვემოთ).

3.3. უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენა გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით

ქართულ სამართალში კეთილსინდისიერების პრინციპი და შესაბამისად კეთილსინდისიერი შეძენის პრინციპი გერმანული სამართლის რეცეფციის შედეგია. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 892-ე პარაგრაფი სსკ-ის 185-ე მუხლის ანალოგიურ რეგულირებას შეიცავს. ნორმა სახელდება „როგორც „საჯარო რეესტრის საჯარო ნდობა“ და შემდეგნაირადაა ფორმულირებული: (1) იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგებით იძენს უფლებას მიწის ნაკვეთზე ან უფლებას ასეთ უფლებაზე, საადგილმამულო რეესტრის შინაარსი მიიჩნევა სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სისწორის

⁴⁷ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის # 3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე – „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

⁴⁸ გადაწყვეტილების განხილვისას საქართველოს კონსტიტუცია გამოყენებული იქნება საქართველოს 2018 წლის 23 მარტის კონსტიტუციური კანონი №2071-ით გათვალისწინებული ცვლილებამდელი მოქმედი რედაქციით.

საწინააღმდეგოდ რეგისტრირებულია პროტესტი ან უსწორობის შესახებ შემძენისათვის ცნობილია. თუ უფლებამოსილი პირი განსაზღვრული პირის სასარგებლოდ შეზღუდულია საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების განკარგვაში, მაშინ შემძენის მიმართ შეზღუდვა სამართლებრივი ძალის მქონეა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი ნათელია საადგილმამულო რეესტრის ჩანაწერიდან ან ცნობილია შემძენისათვის.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი საჯარო ნდობას პირობითად პოზიტიურ და ნეგატიურ საჯაროობად ჰყოფს: 1. არასწორად რეგისტრირებული სანივთო უფლებები, ისინი ითვლება არსებულად და შესაბამისად კეთილსინდისიერ პირს მათდამი ნდობით შეუძლია უფლების შეძენა (ე.წ. პოზიტიური საჯაროობა). 2. არასწორად არარეგისტრირებული ან ამოშლილი სანივთო უფლებები, ისინი ითვლება არარსებულად და შესაბამისად კეთილსინდისიერ პირს შეუძლია შეძენა ამ უფლებრივი ტვირთის გარეშე (ე. წ. ნეგატიური საჯაროობა);⁴⁹ საჯარო ნდობა ვრცელდება მხოლოდ იმ უფლებებზე, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში. სამართლებრივი მოსაზრებიდან – საქმე ეხება გარიგებას, სადაც სხვადასხვა სუბიექტი მონაწილეობს და რომლის შემთხვევაშიც გასხვისებისა და შეძენის მხარეს, ფაქტობრივად, (და არა მხოლოდ ფორმალურად) სხვადასხვა პირი მონაწილეობს. კეთილსინდისიერი შემძენის საკითხი ჩნდება საბაზრო გარიგებებში.

ისევე როგორც ქართული კანონმდებლობა, გერმანული კანონმდებლობა განსაზღვრავს ნივთის შემძენის არაკეთილსინდისიერების კრიტერიუმებს. კერძოდ კეთილსინდისიერი შეძენა გამორიცხულია ორ შემთხვევაში: რეგისტრირებული პროტესტის ან უსწორობის შესახებ ცოდნის შემთხვევებში. რეგისტრირებული პროტესტი აქარწყლებს საჯარო ნდობას, თუნდაც მაშინ, როდესაც შემძენმა მის შესახებ არაფერი იცოდა. თუმცა, პროტესტი, ზოგადი შეხედულების თანახმად, რეგისტრირებულ უნდა იქნეს უშუალოდ უფლებამოსილი პირის სასარგებლოდ და სხვა შემთხვევაში, კეთილსინდისიერი შეძენა შესაძლებელი იქნება. მნიშვნელოვანია, გადაწყვეტი დროის მომენტი, რომლის დადგომამდე პროტესტის რეგისტრაცია გამორიცხავს კეთილსინდისიერ შეძენას, შეესაბამება უფლების შეძენის დასრულების მომენტს, ანუ, როგორც წესი, რეგისტრაციას.⁵⁰ გასხვისების ჯაჭვის შემთხვევაში პირველი გასხვისების გარიგების დადების შემდეგ რეგისტრირებული პროტესტი არ გამორიცხავს შემდგომი შემძენის კეთილსინდისიერ შეძენას იმდენად, რამდენადაც შემდგომ შემძენს შეუძლია ივარაუდოს, რომ პირველმა შემძენმა თავის დროზე რეგისტრირებული

⁴⁹ კროპპოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, 892, ველი 2.

⁵⁰ იქვე, ველი 7; 8; 9.

პროტესტის არარსებობის გამო – უკვე კეთილსინდისიერად შეიძინა და მას შეუძლია, თავისი უფლების მხოლოდ ამის შემდეგ გადაცემა.⁵¹

უსწორობის შესახებ მხოლოდ ცოდნა გულისხმობს არაკეთილსინდისიერებას და არა, პირიქით, – უხეში გაუფრთხილებლობის გამო არცოდნას; კეთილსინდისიერება წინაპირობად არ აყენებს იმას, რომ შემძენს აქვს საჯარო რეესტრის ინფორმაცია. საკმარისია, რომ რეგისტრაცია საუბრობს მისი შეძენის სასარგებლოდ.⁵²

⁵¹ იქვე, ველი 10.

⁵² იქვე, ველი 11, 12.

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენისას (მნიშვნელოვანი განმარტებები)

4.1. კეთილსინდისიერი შეძენის წინაპირობები: სუბიექტური კეთილსინდისიერება

კეთილსინდისიერების სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორებზე ზემოთაც აღინიშნა და ეს ფაქტი დოქტრინასა თუ სასამართლო პრაქტიკაში ხშირი განმარტების საგნად იქცევა. უზენაესი სასამართლო ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტავს: პირის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევისათვის აუცილებელია სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა ერთობლიობა. ობიექტური ფაქტორები მოიცავს შემდეგი გარემოებების კუმულაციას:

1. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ უფლების გამსახვისებელი უნდა იყოს დარეგისტრირებული;
2. რეესტრის ჩანაწერების მიმართ შეტანილი არ უნდა იყოს საჩივარი.

რაც შეეხება სუბიექტურ ფაქტორს, აღნიშნული გულისხმობს შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებას ნამდვილი მესაკუთრის ვინაობისადმი, ანუ, გარიგების დადების მომენტისათვის, შემძენისათვის უცნობი უნდა იყოს რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე (იხ. მაგ სუსგ №ს-957-900-2010).⁵³

შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულების შეფასებას სასამართლო ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად ახდენს. ერთ-ერთ საქმეში⁵⁴ უზენაესმა სასამართლომ გააუქმა ქვედა ინსტანციების სასამართლოთა გადაწყვეტილება და შემძენი არ მიიჩნია კეთილსინდისიერად და დადებული ხელშეკრულება ბათილად იქნა ცნობილი. პალატა განმარტავს, ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციასა და, შესაბამისად, ნივთის შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს – შემძენმა იცის, რომ გამსახვისებელი არიყო მესაკუთრე. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი.

⁵³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე №ს-524-498-2013.

⁵⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ს-505-741-08.

ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით. მოცემულ საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელე და მოპასუხე ახლო ნათესაურ კავშირში არიან ერთმანეთთან (და-ძმად), მოპასუხე ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა და დღესაც ცხოვრობს სადავო საცხოვრებელ სახლში. მას სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, შესაბამისად, მოსარჩელისათვის გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში ცნობილი უნდა ყოფილიყო ოჯახის წევრთა საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ასეთი ფაქტების არცოდნას ვერ ასაბუთებს. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოსარჩელისათვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო, რომ სადავო სახლმფლობელობას ჰყავდა სხვა თანამესაკუთრებიც, შესაბამისად, შემძენის ინტერესების დაცვა ვერ იქნება დაცული საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით.

შემძენის არაკეთილსინდისიერად მიჩნევისათვის უზენაესმა სასამართლომ თავის კიდევ ერთ გადაწყვეტილებაში⁵⁵ იმსჯელა შემძენის კეთილსინდისიერების სუბიექტურ ფაქტორებზე, კერძოდ, ამ გადაწყვეტილებით საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა სააპელაციო სასამართლოს, რათა სასამართლოს შეეფასებინა ყველა დეტალი და ემსჯელა შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტზე არა მხოლოდ რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით. პალატა განმარტავს: რომ თუკი მხარე სადავოდ ხდის შემძენის კეთილსინდისიერებას, სასამართლოს არ შეუძლია თავისი დასკვნა ნივთის შემძენის კანონიერებაზე დააყრდნოს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია, შეამოწმოს ჩანაწერის სისწორე და გამოიკვლიოს, რა იცოდა შემძენმა ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. სწორედ ამ გარემოებათა გამოკვლევას უნდა ეფუძნებოდეს დასკვნა შენაძენის ნამდვილობისა და მისი დაცვის მიზანშეწონილობის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ შემძენი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს, ვინაიდან საჯარო რეესტრში რეესტრირებული მესაკუთრისაგან შეიძინა ბინა. ასევე მიუთითა, რომ საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ შემძენმა იცოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის

⁵⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-524-869-07 .

უზუსტობის შესახებ. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლოს არანაირი შეფასება არ მიუცია იმ ფაქტისთვის, რომ მოწინააღმდეგე მხარეები ბინის შეძენიდან ცხოვრობენ სადავო ბინაში. საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ უძრავი ნივთის ფლობა არ განაპირობებს მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციას, მაგრამ აქვე განმარტავს, რომ უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერების გამორკვევისათვის აღნიშნულ ფაქტს შეიძლება გარკვეული მნიშვნელობა მიენიჭოს, ვინაიდან დამკვიდრებული წესის თანახმად, უძრავი ნივთის შემძენი შეძენამდე ინტერესდება ნივთის მდგომარეობით.

4.2. კეთილსინდისიერი შეძენა სადავო ნივთის გასხვისებისას

მსჯელობის საგანია მოცემულობა, როდესაც კეთილსინდისიერი შეძენის შეფასება ხდება სადავო ნივთის გასხვისებისას. სააპელაციო სასამართლომ ერთ-ერთი დავის განხილვისას არ გამოიყენა საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რადგან მისი მოსაზრებით, რეესტრში არსებული ჩანაწერი ვერ გახდება შემძენის კეთილსინდისიერების გარანტი ისეთ ვითარებაში, როდესაც მას უნდა სცოდნოდა შეძენილ მიწის ნაკვეთზე დავის არსებობის შესახებ. სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით და მიუთითა, რომ უფლების შემძენს ევალება არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნის ვალდებულება, არამედ მხოლოდ ისეთი, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას. შემძენის კეთილსინდისიერების დადგენისათვის კი საკმარისი არ არის მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემთა გათვალისწინება, არამედ არსებითი მესაკუთრის ვინაობისადმი შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება. მოსაზრებას, რომ შემძენმა იცოდა მის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთის თაობაზე დავის არსებობის შესახებ, სასამართლო აყრდნობს იმ გარემოებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი გაიყიდა როგორც გამყიდველის, ისე მყიდველის ახლობლის შუამავლობით. აღნიშნულს არ უარყოფს არცერთი მათგანი, მაგრამ მყიდველისათვის ამ პირის მეშვეობით მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით დავის თაობაზე ინფორმაციის მიწოდება საქმის მასალებით არ დგინდება. მითითებული დასკვნა ემყარება მხოლოდ და მხოლოდ მოწინააღმდეგე მხარის მოსაზრებას. სასამართლო რატომღაც გამორიცხავს იმ გარემოებას, რომ ნათესავის მიწის გაყიდვით დაინტერესებულ პირს, სავსებით მარტივად შეეძლო მყიდველისათვის, თუნდაც მისი მეგობრისათვის, დაემალა მიწის სადავოობის თაობაზე. ამ აზრს ისევე აქვს არსებობის უფლება, როგორც მის საწინააღმდეგო მოსაზრებას. ხოლო რომელ მათგანს ჰქონდა რეალურად ადგილი, უნდა დადგინდეს საქმის მასალებით. სააპელაციო სასამართლო იმ ფაქტს, რომ თითქოს შემძენმა იცოდა სასამართლოში არსებული დავის

თაობაზე, იყენებს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და გარიგების ბათილობის საფუძველად. კანონმდებლობით სადავო ნივთის გასხვისება აკრძალული არ არის. ამის დასტურია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 184-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის თანახმად, მხარეებს არ ერთმევათ უფლება გაყიდონ ან სხვა გზით გაასხვიონ დავის საგანი ან/და დათმონ თავიანთი მოთხოვნა. აღნიშნული ცხადყოფს, რომ დავის პროცესში ნივთის გასხვისება არ წარმოადგენს არამართლზომიერ ფაქტს, იგი ცალსახად არ გულისხმობს მხარის არაკეთილსინდისიერებას. მას ყველა შემთხვევაში არ უკავშირდება ნივთის ჩამორთმევა, როგორც დავის განხილვის შედეგი.

კანონით ნივთის გასხვისება იკრძალება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოდავე მხარის განცხადების საფუძველზე სასამართლო იყენებს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებას. აღნიშნული ღონისძიების გამოყენება მხარის უფლებას წარმოადგენს და მისი რეალიზაცია დაკავშირებულია კონკრეტულ განსახილველ საქმესთან დაკავშირებულ რისკებთან. ამ თვალსაზრისით, მხარეს აქვს პროცესუალური რესურსები იმისა, რომ თავიდან აიცილოს ყოველგვარი გაუგებრობა და მძიმე შედეგი სადავო ნივთის გასხვისების ჩათვლით.

დავის განმავლობაში ნივთის გასხვისებისას მყიდველს შეიძლება არ ჰქონდეს ინფორმაცია შემქნილ ქონებასთან დაკავშირებული დავის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში შემქნი ითვლება კეთილსინდისიერად და მისი უფლება დაცულია კანონით (სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები). თუ შემქნი ინფორმირებულია შესაძენ ნივთთან დაკავშირებული დავის თაობაზე, იგი ხდება იმ რისკის მატარებელი, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით შეიძლება დადგეს ამ ნივთის მიმართ. თუ დაკმაყოფილდება სარჩელი, შემქნის მოეთხოვება კანონიერ მესაკუთრედ ცნობილი მოსარჩელისათვის ნივთის დაბრუნება. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ შემქნმა დავის განმავლობაში შეიძინა ნივთი და ამის თაობაზე იგი ინფორმირებული იყო, შეუძლებელია შემქნი მივიჩნიოთ არაკეთილსინდისიერად და მას ჩამოვართვათ ნივთი. შემქნი არ შეიძლება ჩაითვალოს არაკეთილსინდისიერად და მასთან დადებული გარიგება გაბათილდეს, თუ რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის ყველა დოკუმენტი ამ ნივთთან დაკავშირებით სამართლებრივად მოწესრიგებულია და სასამართლო დავის წაგების რისკი მინიმუმამდეა დაყვანილი. დავის დროს ქონების გასხვისებისას არაკეთილსინდისიერებას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც შემქნისათვის ცნობილია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს საკუთრების უფლება არამართლზომიერად აქვს მოპოვებული და ნივთი სხვისდება შესაბამისი სამართლებრივი შედეგის თავიდან ასაცილებლად.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით დაცულია იმ შემძენის ინტერესი, რომელმაც ნივთი შეიძინა, რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირისაგან, მიუხედავად რეესტრში მისი რეგისტრაციის მართლზომიერებისა. ასეთ დროს თუ შემძენი დარწმუნებულია რეესტრის მონაცემების უტყუარობაში და მისთვის უცნობია რეგისტრაციის არამართლზომიერების თაობაზე, იგი კეთილსინდისიერია და მას ნივთი არ ჩამოერთმევა.

ქონების შეძენის თითოეულ შემთხვევაში, შეუძლებელია, გადამოწმება იმ ფაქტისა, მიმდინარეობს თუ არა დავა რომელიმე სასამართლოში ამ ნივთის თაობაზე. აღნიშნული კანონის თვალსაზრისით აუცილებლობას არც წარმოადგენს. შემძენის წინდახედულობა შემოიფარგლება რეესტრის მონაცემთა შემოწმებით. ამ თვალსაზრისით საჯარო რეესტრის მონაცემები მნიშვნელოვანი სამართლებრივი დატვირთვის მატარებელია. საჯარო რეესტრში აისახება ყველა მონაცემი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის თაობაზე. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შემთხვევაში, აქ ფიქსირდება ინფორმაცია სასამართლოში მიმდინარე დავების თაობაზეც კი.⁵⁶

4.3. კეთილსინდისიერი შემძენის გონივრული წინდახედულობის ფარგლები

უზენაესი სასამართლო კეთილსინდისიერი შემძენის გონივრული წინდახედულობის ფარგლებზე მსჯელობისას განმარტავს: „უფლების შემძენს ტვირთად ადევს საჯარო რეესტრის არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის მიმართ ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შემძენის ნამდვილობას. შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოების ცოდნა, რომელიც აღემატება, სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. კეთილსინდისიერების შეფასებისას მთავარია შემძენის მხრიდან ფაქტების გაცნობიერების შესაძლებლობა და არა თავად ინტერესი ამ ფაქტებისადმი, ანუ შეფასების საგანია აღნიშნული ფაქტების ცოდნა და არა მიზანმიმართული ცოდნა.

პალატის მოსაზრებით, შემძენის კეთილსინდისიერების დადგენისათვის საკმარისი არ არის მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინება, ასეთ შემთხვევაში არსებითი მნიშვნელობისაა მესაკუთრის ვინაობისადმი შემძენის სუბიექტური დამოკიდებულება, ანუ უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა არ იცოდა ქონების სხვა მესაკუთრის, უზუსტო ჩანაწერის, ან ამ ქონებაზე დავის არსებობის თაობაზე, უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული

⁵⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-888-836-2010.

წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია ის გარემოება, რომ კასატორებმა შემძენის სახელზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში ვერ დარეგისტრირეს ყადაღის არსებობის გამო. თავისთავად, ნივთზე ყადაღის არსებობა გულისხმობს იმას, რომ მოსარჩელის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაში სარჩელში მითითებული მოთხოვნა დაკმაყოფილდება ყადაღა დადებული ნივთის რეალიზაციით. ასეთ შემთხვევაში არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს, რის თაობაზე მიმდინარეობს მხარეთა შორის დავა – კონკრეტულად დაყადაღებული ნივთის თაობაზე, თუ სხვა ქონებასთან დაკავშირებით. ყველა შემთხვევაში ხდება დაყადაღებული ნივთის გასხვისება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საფუძველს მოკლებულია, კასატორის მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით რომ, ყადაღას მხოლოდ დროებითი ხასიათი აქვს და იგი არავითარი საშიშროების შემცველი არ არის. ყადაღის არსებობა თავისთავად გულისხმობს მიმდინარე დავიდან გამომდინარე ნივთის შესაძლო გასხვისების საშიშროების არსებობის ფაქტს. პალატის განმარტებით შემძენს უნდა გაერკვია, შეძენილი ქონების მის სახელზე დარეგისტრირების შემაფერხებელი გარემოებანი. შემძენის პასიურობა ასეთ დროს ნიშნავს ინტერესის არ ქონას ამ ქონების მიმართ. ხოლო შემდგომში ამ ქონების დარეგისტრირება მის სახელზე ისე, რომ დავა სასამართლოში არ დამთავრებულა და მას შეუძლებელია არ სცოდნოდა ამის თაობაზე, მეტყველებს იმაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია იმ შედეგის თავიდან ასაცილებლად, რაც შეიძლება მოყოლოდა სასამართლოში განსახილველ დავას. ეს ფაქტი კი გამორიცხავს შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტს.⁵⁷

4.4. უძრავ და მოძრავ ნივთებზე კეთილსინდისიერი შემძენის განსხვავებული რეგულირების მნიშვნელობა

ერთადერთი გადაწყვეტილება არსებობს სადაც სააპელაციო სასამართლომ დადგენილი პრაქტიკისაგან განსხვავებული მიდგომა განავითარა და მოძრავ და უძრავ ნივთებზე კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლებრივი შედეგები არსობრივად თანასწორად განიხილა, თუმცა საკასაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება გააუქმა. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით: „სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ნათელია, რომ საჯარო რეესტრს, როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელ ორგანოს, გააჩნია სანდოობის

⁵⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 10 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1269-1116-2010.

მაღალი ხარისხი, რაც გამოიხატება კანონისმიერ პრეზუმფციაში. ამ კონტექსტში მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რას მოიცავს კანონით გათვალისწინებული პრეზუმფცია, იცავს იგი შემძენს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნებისმიერი უსწორობის შედეგისაგან, თუ ასეთი დაცვა არ ვრცელდება დანაშაულებრივი გზით განხორციელებული არასწორი ჩანაწერის მიმართ, რომელიც შემძენს შესაძლოა, ეჩვენებოდეს კიდეც სწორად.

პალატამ მიზანშეწონილად მიიჩნია, სისტემურად განმარტოს 185-ე მუხლით დაცული ინსტიტუტი – შემძენის კეთილსინდისიერება და მისი გავრცელების არეალი. მოცემული ნორმა ითვალისწინებს უძრავი ნივთის შემძენის დაცვის მექანიზმს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის არსებობიდან გამომდინარე. ნორმის დაცვითი ფუნქცია გამომდინარეობს სწორედ რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან. უნდა აღინიშნოს, რომ მოძრავ და უძრავ ნივთებზე კანონმდებელი კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის განსხვავებულ წინაპირობებს ითვალისწინებს. ამავე კოდექსის 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, კანონმდებლის ნება მოძრავი ნივთების გასხვისებასთან მიმართებით სრულიად ნათელია, კანონმდებელი არ ანიჭებს ლეგიტიმაციას იმგვარ შენაძენს, თუნდაც იგი კეთილსინდისიერების ფარგლებში იყოს განხორციელებული, როდესაც მესაკუთრეს ნივთი მოჰპარეს, ან მისი ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი მფლობელობიდან.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოძრავ ნივთებთან მიმართებით, შემძენის კეთილსინდისიერება ვერ გადაფარავს საჯარო წესრიგით განმტკიცებულ ქცევის წესებს, რომ ნებისმიერი გასხვისება-განკარგვა უნდა მოხდეს თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე, ხოლო დანაშაულებრივი გზით ნივთის გასვლა მესაკუთრის მფლობელობიდან არ იცავს ნივთის შემძენს სავინდიკაციო სარჩელისა თუ არარა გარიგების შედეგებისაგან. ამდენად, კანონმდებლის ნება ცალსახა და ცხადია – სამოქალაქო ბრუნვა უნდა განხორციელდეს ლეგიტიმურ საფუძველებზე.

პალატამ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მეორე ნაწილის მსგავსი ფართო რეგულაცია, უძრავი ნივთების გასხვისების შემთხვევაში (სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი) არ გვაქვს. აღნიშნული განსხვავება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ კანონმდებლმა უძრავ ნივთებზე უფლებათა სარეგისტრაციო ორგანოდ დააწესა საჯარო რეესტრი იმ მიზნით, რომ ქონებაზე სანივთო უფლებების არსებობა სამართლებრივი ბრუნვის გამჭვირვალობისთვის შესამჩნევი იყოს ამ ბრუნვის მონაწილეთათვის და, რაც მთავარია, საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

ამდენად, კანონმდებელმა უძრავ ნივთებზე საკუთრების წარმოშობისა და უკვე არსებული უფლების დაცვის გარანტიად განსაზღვრა საჯარო რეესტრი, რასაც ადასტურებს კანონმდებლისვე ნება, რომლის შესაბამისადაც რეესტრს გააჩნია მყარი ნდობა (პრეზუმფცია). ანუ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის სავალდებულო პროცედურით კანონმდებელმა შექმნა ამ უფლებათა დაცვის მექანიზმი. სწორედ ამიტომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი დამატებით აღარ მიუთითებს შემძენის კეთილსინდისიერების გამომრიცხავ ისეთ გარემოებებზე, როგორცაა მესაკუთრისათვის ნივთის მოპარვა ან მისი ნების საწინააღმდეგოდ ნივთის მესაკუთრის მფლობელობიდან გასვლა. ნათელია, რომ უძრავი ქონების მოპარვა გამორიცხულია უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განსაკუთრებული წესის არსებობის გამო, მაგრამ ამავე დროს შესაძლებელია უძრავ ქონებაზე საკუთრების დაკარგვა მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, დანაშაულებრივი გზით, როგორც განსახილველ შემთხვევაშია.

აღნიშნულის გამო, საჯარო რეესტრის, როგორც სამართლებრივი გარანტის ფუნქცია სასამართლომ განმარტა იმგვარად, რომ მას ეკისრება მოქმედების სპეციალური სამართლებრივი მოვალეობა – დაარეგისტრიროს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ნამდვილი, კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები და რეესტრის სისწორის კანონისმიერი პრეზუმფცია სწორედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების ჩანაწერის მიმართ არსებობს. სხვაგვარი განმარტება წარმოშობდა ზოგადსამართლებრივი პრინციპის – თანაბარი მოპყრობის პრინციპის საწინააღმდეგო პოზიციას. „თანაბარი მოპყრობის პრინციპი არის სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი შემადგენელი ნაწილი, რომელიც ნიშნავს არსობრივად ერთნაირის თანაბრად და არსობრივად განსხვავებულის არათანაბრად მოპყრობას“.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა აღნიშნულ პრინციპზე და მიიჩნია, რომ კანონმდებლის მიდგომა არსობრივად ერთნაირი შემთხვევისადმი ერთნაირი უნდა იყოს, კერძოდ, სასამართლომ იგულისხმა სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მეორე ნაწილი და 185-ე მუხლები. ამ ორივე ნორმაში საუბარია ნივთების გასხვისებაზე (განსხვავება მხოლოდ ნივთების კატეგორიაშია – მოძრავია თუ უძრავი), ხოლო სამართლებრივი შედეგი ნივთების მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ, მისი ჩარევის გარეშე განკარგვის შემთხვევაში განსხვავებულია.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლი, რომელიც ადგენს მოძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერებას. აღნიშნული ნორმა სპეციალური ხასიათისაა და მისი გამოყენება უძრავი ნივთის შემძენზე

დაუშვებელია, მითუმეტეს, რომ უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენზეც არსებობს სპეციალური სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი. მისი გამოყენება მოძრავი ნივთის შემძენთან მიმართებით ასევე დაუშვებელია.

სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა მხოლოდ 185-ე მუხლი უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერ შემძენთან დაკავშირებით. მან კი არასწორად განმარტა ეს ნორმა და შეავსო იგი 187-ე მუხლის შინაარსით. სააპელაციო სასამართლოს ამგვარი მსჯელობა ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებს, რომელთა მიხედვით პრიორიტეტული სწორედ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებია. სხვადასხვანაირად გაიმიჯნა შემძენის კეთილსინდისიერება უძრავ და მოძრავ ნივთებზე და დაადგინა უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების უპირატესობა მაშინაც კი, თუ ნივთი მესაკუთრის ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი საკუთრებიდან. უძრავი ნივთის შემძენის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით გამოიყენება მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და არა 187-ე მუხლი. გაურკვეველია, რას გულისხმობს სააპელაციო სასამართლო ნამდვილი უფლების ჩანაწერის მიმართ სისწორის პრეზუმფციაში, კანონის მიხედვით კი რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფცია სწორედ იმას გულისხმობს, რომ ჩანაწერი შეიძლება არ იყოს ნამდვილი, მაგრამ არსებობს მისი სისწორის პრეზუმფცია, სანამ საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება, ან თუ შემძენმა არ იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე ან კიდევ, არ იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერება უკავშირდება სუბიექტურ ფაქტორს და არა ობიექტურს. ამასთან, კეთილსინდისიერება არსებობს უფლების წარმოშობამდე. ამ თვალსაზრისით თუ შევადარებთ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 187-ე მუხლებს, აშკარად დავინახავთ განსხვავებას. კერძოდ, კოდექსის 187-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ხოლო 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამდენად, მოძრავი ნივთების შემთხვევაში, შემძენის კეთილსინდისიერების შემოწმების არეალი უფრო ფართოა ვიდრე უძრავი ნივთების შემთხვევაში. მოყვანილი მსჯელობიდან შეიძლება დავასკვნათ, რომ საქმე არ გვაქვს კანონის ხარვეზთან, ასევე სახეზე არ არის არსობრივად ერთნაირის მიმართ არათანაბარი მოპყრობა.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის უსწორობის ცოდნას, პალატა განმარტავს, რომ უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შემძენის ნამდვილობას. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო⁵⁸.

4.5. მართლსაწინააღმდეგო ქმედება, როგორც საკუთრების უფლების რეესტრაციის საფუძველი უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენისას

ერთ-ერთ საქმეზე საკასაციო პალატამ არ გაიზიარა ქვემდგომი სასამართლოს მსჯელობა, რომ საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვერ დაიცავდა შემძენს, თუკი საჯარო რეესტრის ჩანაწერს საფუძველად ედო მართლსაწინააღმდეგო ქმედება. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, რა თქმა უნდა საჯარო რეესტრის სამსახურს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალუა დაარეგისტრიროს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ნამდვილი, კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები, თუმცა, რეესტრის სამსახურის მიერ განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოება არ გამორიცხავს შეცდომის დაშვების ალბათობას. შესაბამისად, თუ გავიზიარებდით იმ მსჯელობას, რომლის თანახმადაც, რეესტრის სისწორის პრეზუმფცია არსებობს მხოლოდ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების მიმართ, დიდ საფრთხეს შეუქმნიდით სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, ვინაიდან შემძენს დავაკისრებდით რეესტრის მონაცემების ნამდვილობის შემოწმების ტვირთს, რაც მისთვის შეუძლებელი იქნებოდა. რაც შეეხება საჯარო რეესტრის უსწორობის ცოდნას, პალატა განმარტავს, რომ უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შემძენის ნამდვილობას. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო. შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება. (იხ. სუსგ №ას-189-182-2013, 16 იანვარი, 2014 წელი).

მოცემულ საქმეში, მხარეთა შორის დავა მიმდინარეობდა ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით, რომელიც კასატორის მითითებით გასხვისებას არ ექვემდებარებოდა. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, შემძენის კეთილსინდისიერების კანონისმიერი რეგულაციის,

⁵⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-189-182-2013.

ასევე ადმინისტრაციული აქტების ბათილობისა და სადავო ხელშეკრულების დადების თარიღის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობდა მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველი, ამდენად კასატორის პრეტენზია ამ კუთხითაც დაუსაბუთებელია.

პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე მოსარჩელის მიერ მიცემულ განმარტებაზე, რომლის თანახმადაც, მისთვის უცნობია, რას ფიქრობდა 2003 წელს თბილისის მთავრობა, დარღვევების გამოსწორება მერიამ დაიწყო 2005 წლიდან. მხარის ამ მსჯელობასთან დაკავშირებით საკასაციო პალატა მოიხმობს ადამიანის უფლებათა ევროპულის სასამართლოს განმარტებას ერთ-ერთ საქმეზე (Albergas and Arlaukas v. Lithuania, 27 მაისი, 2014 წ) რომელიც შეეხებოდა სახელმწიფოს მიერ ფიზიკური პირისათვის უძრავი ქონების საკუთრებაში არასწორად გადაცემას და შემდგომ საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ადამიანის უფლებათა სასამართლოს განმარტებით, საჯარო ხელისუფლების მიერ მფლობელობით მშვიდობიან სარგებლობის უფლებაში ნებისმიერი სახის ჩარევა უნდა იყოს კანონიერი, ემსახურებოდეს საჯარო ინტერესს და ისახავდეს ლეგიტიმურ მიზანს. სასამართლომ ხაზი გაუსვა იმის აუცილებლობას, რომ ძველი დარღვევების გამოსწორებისას არაპროპორციული ახალი დარღვევები არ უნდა წარმოიშვას. ამ მიზნით კანონმდებლობამ შესაძლებლობა უნდა მისცეს ინდივიდებს, რომლებმაც კეთილსინდისიერად მოიპოვეს საკუთრება, არ ზიდონ პასუხისმგებლობა იმისათვის, რაც რეალურად სახელმწიფოს ქმედებებმა განაპირობა. სხვა სიტყვებით, სახელმწიფოს მიერ შეცდომის დაშვების ნებისმიერი რისკი ისევ სახელმწიფოს პასუხისმგებლობას წარმოადგენს და დარღვევები არ უნდა გამოსწორდეს ინდივიდების ხარჯზე.⁵⁹ შესაბამისად კანონსაწინააღმდეგო გარიგების არსებობის ფაქტი შემძენის არაკეთილსინდისიერების განმსაზღვრელ კრიტერიუმად ვერ ჩაითვლება.

4.6. მტკიცების ტვირთი უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემქნისას

მტკიცების ტვირთის განაწილებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს სამართლიანი და შეჯიბრებითი სასამართლო პროცესის მიმდინარეობისას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს“. უზენაესი

⁵⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-849-813-2014.

სასამართლო თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტავს კეთილსინდისიერ შემძენსა და მესაკუთრეს შორის წარმოშობილი დავისას მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების თავისებურებებს. მტკიცების ტვირთი აწევს იმ პირს, რომელიც კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას მიუთითებს და არა იმ პირს, რომელსაც ედავებიან. უზენაესმა სასამართლომ გადაწყვეტილებით⁶⁰ საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა სააპელაციო სასამართლოს, რათა სასამართლოს შეეფასებინა ყველა დეტალი და ემსჯელა შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტზე არა მხოლოდ რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით. პალატა განმარტავს: სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებით მხარეთა შორის გადანაწილებულია მტკიცების ტვირთი. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია შემძენს უადვილებს უფლების კანონიერების მტკიცების პროცესს. რეესტრის მონაცემთა უსწორობა და შემძენისათვის ამ ფაქტის ცოდნა მოდავე მხარემ უნდა ამტკიცოს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ თუკი მხარე სადავოდ ხდის შემძენის კეთილსინდისიერებას, სასამართლოს არ შეუძლია თავისი დასკვნა ნივთის შემძენის კანონიერებაზე დააყრდნოს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია, შეამოწმოს ჩანაწერის სისწორე და გამოიკვლიოს, რა იცოდა შემძენმა ჩანაწერის ხარვეზიანობის შესახებ. ამ უკანასკნელი საკითხის გამორკვევისას სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ანუ უნდა გაირკვეს, შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში შეეძლო და უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. სწორედ ამ გარემოებათა გამოკვლევას უნდა ეფუძნებოდეს დასკვნა შენაძენის ნამდვილობისა და მისი დაცვის მიზანშეწონილობის თაობაზე.

ერთ-ერთ საქმეში უზენაესმა სასამართლომ ასევე მიუთითა, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მტკიცების ტვირთის არასწორად განაწილებაზე და განმარტა: როდესაც პირი იძენს რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული გამსხვისებლისაგან ქონებას, არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიიჩნევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მისი მოწინააღმდეგე მხარე დაამტკიცებს მისი კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი გარემოებების არსებობას. ამიტომ მტკიცების ტვირთი, შემძენის არაკეთილსინდისიერებისა, აწევს შემძენის მოწინააღმდეგე მხარეს და არა შემძენს. აღნიშნული თვალსაზრისით, სააპელაციო სასამართლომ შემძენს არასწორად დააკისრა იმ გარემოების

⁶⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-524-869-07.

დადასტურების ტვირთი, რაც ეკისრება მხარეს, რომელიც სადავოდ ხდის მისი კეთილსინდისიერების ფაქტს.⁶¹

⁶¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-888-836-2010.

5. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების ანალიზი და კრიტიკა ქართული და გერმანული სამართლის ჭრილში

5.1. სასამართლო გადაწყვეტილების ანალიზი და კრიტიკა

5.1.1. სასამართლო გადაწყვეტილების ფაბულა

საქმის დასახელება: საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

დავის საგანი: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით.

დავის არსის მოკლე მიმოხილვა: საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 4 იანვარს კონსტიტუციური სარჩელით (რეგისტრაციის №550) მიმართა საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალმა. მოსარჩელე ნოდარ დვალმა 2002 წლის 7 მარტს შეიძინა და ფლობდა 2100 კვ. მ. მიწის ნაკვეთს ქალაქ თბილისში. ამასთან, მას აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული ჰქონდა საჯარო რეესტრში. 2011 წლის 7 მარტს ნოდარ დვალის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის გამოყენებით, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა სხვა პირზე. ამის შემდგომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ორჯერ გასხვისდა. ნოდარ დვალმა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და დანაშაულით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მიზნით, მოითხოვა მიწის ნაკვეთის დაბრუნება და, შესაბამისად, იმ ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა, რომელთა საფუძველზეც მესამე პირებმა შეიძინეს ხსენებული მიწის ნაკვეთი. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, ნოდარ დვალის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რამდენადაც სასამართლომ მიიჩნია, რომ მყიდველი წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს, რაც გამორიცხავდა მიწის ნაკვეთის დაბრუნებას თავდაპირველი მესაკუთრისათვის.

სამოტივაციო ნაწილი:

5.1.2. საკუთრების უფლების არსი:

საკონსტიტუციო სასამართლომ იმსჯელა საკუთრების უფლების არსზე და აღნიშნა, რომ „საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა“.⁶² საკუთრების

⁶² საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-32.

უფლება წარმოადგენს თანამედროვე დემოკრატიული საზოგადოების განვითარების საყრდენს, რომელსაც ეფუძნება ეკონომიკური თავისუფლება და სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შექმნის გზით ქონების დაგროვებას“⁶³.

5.1.3. სადავო ნორმების შინაარსი, შესაფასებელი მოცემულობისა და უფლების შეზღუდვის იდენტიფიცირება

ზემოაღნიშნულ კონსტიტუციურ სარჩელზე სადავოდ არის გამხდარი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით. საკონსტიტუციო სასამართლოს დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, „სადავო ნორმის შინაარსის განსაზღვრისას საკონსტიტუციო სასამართლო, სხვადასხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში იღებს მისი გამოყენების პრაქტიკას. საკონსტიტუციო სასამართლო, როგორც წესი, იღებს და იხილავს საკანონმდებლო ნორმას სწორედ იმ ნორმატიული შინაარსით, რომლითაც იგი საერთო სასამართლომ გამოიყენა“⁶⁴.

საკონსტიტუციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს, რომ სსკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე“. საკონსტიტუციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლისგან განსხვავებით, ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი რეესტრში არასწორად

⁶³ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33.

⁶⁴ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2015 წლის 4 მარტის N1/2/552 გადაწყვეტილება საქმეზე „სს „ლიბერთი ბანკი“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-16.

რეგისტრირებული მესაკუთრის მიერ ქონების განკარგვისას შემძენზე საკუთრების უფლების გადასვლის მეორე დამაბრკოლებელ გარემოებასაც ითვალისწინებს. კერძოდ, შემძენი ვერ გახდება მესაკუთრე, თუ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივარია შეტანილი. სასამართლო მიუთითებს, რომ ამ საკითხთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა არაერთგვაროვანია. ზოგიერთ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ „საკმარისია საჩივრის არსებობის ობიექტური ფაქტი გარიგების მომენტში და ეს ავტომატურად აქცევს შემძენს არაკეთილსინდისიერად“.⁶⁵ თუმცა არსებობს გადაწყვეტილებები, რომელთა მიხედვითაც, „შემძენი ითვლება კეთილსინდისიერად მაშინაც კი, თუ რეესტრის მიმართ შეტანილია საჩივარი, თუმცა ამის შესახებ შემძენი არ არის ინფორმირებული“.⁶⁶

საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ შესაფასებელი მოცემულობის იდენტიფიცირების შემდეგ უნდა დადგინდეს, წარმოადგენს თუ არა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლითა და 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი წესი საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით აღიარებული საკუთრების უფლების შეზღუდვას. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით „შეზღუდვა“ უნდა იქნეს გაგებული პოზიტიური შინაარსით. „შეზღუდვა“ უნდა გავიგოთ როგორც საკანონმდებლო ჩარჩოების დადგენა სახელმწიფოს მიერ.

საკონსტიტუციო სასამართლო ნორმის კონსტიტუციურობის შეფასებისას იყენებს შეფასების ტესტს, რომელიც ოთხ ძირითად კომპონენტს მოიცავს:

5.1.4. შეზღუდვის გამართლება

5.1.4.1. შეფასების ტესტი

საკონსტიტუციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცული უფლება არ არის აბსოლუტური ხასიათის, თავად კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი“. „საკუთრების კონსტიტუციური უფლების შეზღუდვისთვის საჭიროა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებით განპირობებული შეზღუდვის წესის კანონით რეგლამენტირება. სწორედ

⁶⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-524-498-2013).

⁶⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-1298-1236-2014.

აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობა იძლევა საკუთრების უფლების შეზღუდვის კონსტიტუციურ-სამართლებრივ ლეგიტიმაციას“.⁶⁷

საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების“ შინაარსს კონკრეტულ შემთხვევაში კანონმდებელი განსაზღვრავს. მოქმედება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის“ არ ნიშნავს, რომ ის არის მიმართული საზოგადოებისათვის გარკვეული და გარდაუვალი უარყოფითი შედეგების თავიდან ასაცილებლად. კანონმდებელი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის“ შეიძლება მოქმედებდეს, როდესაც მას ამოძრავებს საზოგადოებისათვის ან მისი ნაწილისათვის დადებითი შედეგების მომტანი მიზნები“.⁶⁸ საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში კანონით გათვალისწინებული შემთხვევა სახეზეა.

იმისათვის, რომ შეზღუდვა გამართლებული იყოს, მოწესრიგება უნდა წარმოადგენდეს „ღირებული საჯარო (ლეგიტიმური) მიზნის მიღწევის გამოსადეგ და აუცილებელ საშუალებას. ამავე დროს, უფლების შეზღუდვის ინტენსივობა მისაღწევი საჯარო მიზნის პროპორციული, მისი თანაზომიერი უნდა იყოს.“⁶⁹

5.1.4.2. ლეგიტიმური საჯარო მიზანი:

გადაწყვეტილების თანახმად, საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებით სარგებლობის, არამედ, ზოგადად, სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას. სახელმწიფო ვალდებულიც კი არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად, რაც უძრავი ქონების კონტექსტში საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორისა და სანდოობის გარანტირებით მიიღწევა.

საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიავის უზრუნველყოფა წარმოადგენს აუცილებელ საზოგადოებრივ საჭიროებას და ლეგიტიმურ საჯარო მიზანს,

⁶⁷ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-58.

⁶⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის N2/1-370,382,390,402,405 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-15.

⁶⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-60.

რომლის უზრუნველსაყოფადაც დასაშვებია საკუთრების უფლების შეზღუდვა.

5.1.4.3. გამოსადეგობა

თანაზომიერების პრინციპის შესაბამისად, შემზღუდველი ნორმით გათვალისწინებული ღონისძიება უნდა წარმოადგენდეს ლეგიტიმური საჯარო მიზნის მიღწევის გამოსადეგ საშუალებას. საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო მოწესრიგებით დაცულია ნებისმიერი კეთილსინდისიერი შემძენი ქონების არასწორად რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რისკებისგან. არსებული მოწესრიგების საფუძველზე მოქმედი სისტემა კი ზრდის ნდობას საჯარო რეესტრის მონაცემებისადმი და, ამ თვალსაზრისით, ხელს უწყობს უძრავი ქონების ბაზრის სტაბილურობას და ეფექტიანად ფუნქციონირებას. ასეთი სისტემის არარსებობის ვითარებაში უძრავი ქონების შემძენი გარიგების დადებისას იქნებოდა უფრო ფრთხილი, მოუწევდა წინასწარი ზომების მიღება, დამატებითი მოკვლევის განხორციელება უძრავი ნივთის შეძენამდე, რაც შეაფერხებდა ბრუნვას და გაზრდიდა ხარჯებს. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ნორმებით გათვალისწინებული შეზღუდვა ემსახურება მნიშვნელოვან ლეგიტიმურ მიზნებს და წარმოადგენს დასახული მიზნების მიღწევის გამოსადეგ საშუალებას.

5.1.4.4. აუცილებლობა

აუცილებლობის ფარგლებში უნდა შეფასდეს, რამდენად არის არსებული მოწესრიგება ყველაზე ნაკლებად მზღუდველი საშუალება მიზნის მისაღწევად და ხომ არ არსებობს სხვა თანაბარმნიშვნელოვანი საშუალება, რომელიც აღნიშნული მიზნის მიღწევას ნაკლებად მკაცრი, ნაკლები ზიანის მომტანი გზით იმავე წარმატებით უზრუნველყოფდა.

5.1.4.5. შეფასების ფარგლები

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მის გადასაწყვეტ საკითხს არ წარმოადგენს ის, თუ რა გარანტიები უნდა შექმნას სახელმწიფომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორის უზრუნველსაყოფად და მესაკუთრის არასწორად რეგისტრაციის ფაქტების გამოსარიცხად. აქვე მიუთითა, რომ კანონმდებლობის სათანადო ნორმების გასაჩივრების შემთხვევაში, უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოქმედი სისტემის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან შესაბამისობის საკითხი შესაძლებელია დამოუკიდებლად გახდეს საკონსტიტუციო სასამართლოს მსჯელობის საგანი. საკონსტიტუციო სასამართლო განმარტავს, ამჟამად, რომ

სადავო ნორმა აწესრიგებს ისეთ ურთიერთობას, რომლის ფარგლებში აუცილებლად დაზარალებდა რომელიმე მხარე, მსგავს ურთიერთობებში ერთი მხარის ინტერესის დაცვა გარდაუვლად იწვევს მეორის ინტერესის შეზღუდვას. კერძოდ, თუ კანონმდებელი სადავო უძრავ ქონებას მიაკუთვნებს თავდაპირველ მესაკუთრეს, შეიზღუდება შემძენის ინტერესი და პირიქით - კეთილსინდისიერი შემძენისათვის ქონების მიკუთვნებით, იზღუდება თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესი. როდესაც შექმნილი სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, ერთსა და იმავე ქონებაზე არსებობს ორი ან მეტი სუბიექტი, რომელსაც ქონებაზე ინტერესი გააჩნია აშკარაა კერძო ინტერესების შეზღუდვის გარდუვალობა. კანონმდებელმა არჩევანი უნდა გააკეთოს იმგვარად, რომ კერძო ინტერესების გარდაუვალ შეზღუდვასთან ერთად მაქსიმალურად დაიცვას საჯარო ინტერესები. სადავო ნორმების კონსტიტუციურობის შემოწმებისას საკონსტიტუციო სასამართლოს წინაშე არსებულ ამოცანას წარმოადგენს, გაარკვიოს, რა შემთხვევაში შეიძლება არღვევდეს სადავო ქონების კეთილსინდისიერი შემძენისათვის მიკუთვნება გონივრულ ბალანსს ხსენებულ ინტერესებს შორის.

5.2. რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ არსებული საჩივრის ცოდნა

სასამართლომ საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზნად ქონების შეძენის სიმარტივე და სამოქალაქო ბრუნვის ხელშეწყობა დაასახელა, თუმცა აქვე განმარტავს, რომ მნიშვნელოვანია, არ მოხდეს ქონების შეძენის სიმარტივის და სამოქალაქო ბრუნვის ხელშეწყობის მნიშვნელობის აღრევა ქონების შემძენის გულგრილობის წახალისებასა და არაკეთილსინდისიერი ქცევის ხელშეწყობაში. კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის მიზანია ქონების ყიდვაზე ხელოვნური ბარიერების თავიდან აცილება, თუმცა კანონმდებლის მიერ შემოთავაზებულმა რეგულირებამ არ უნდა გამორიცხოს ის მინიმალური, გონივრული გადამოწმების ვალდებულება, რაც უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით გარიგების დადებას ახლავს თან. დაუშვებელია თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრების უფლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, როდესაც არაუფლებამოსილი პირის მიერ გასხვისებისას შემძენი იჩენს აშკარა გულგრილობას და არ იღებს ელემენტარული წინდახედულობის ზომებს. გონივრული ბალანსის უზრუნველსაყოფად, იმ პირობებში, როდესაც მყიდველი ინფორმირებულია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის შესახებ დავის არსებობაზე, მან უნდა გადაამოწმოს უფლების ნამდვილობის შესახებ ინფორმაცია და თავად ატაროს ის რისკი, რომელიც შესაძლოა დავის შედეგად საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაბათილებას მოჰყვეს.

5.3. საბაზრო გარიგებები:

საკონსტიტუციო სასამართლო განმარტავს, იმის თუნდაც მცირე ალბათობა, რომ კეთილსინდისიერმა შემძენმა დაკარგოს საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის მონაცემის საფუძველზე სასყიდლით შეძენილ უძრავ ქონებაზე, გამოიწვევს მთელი უძრავი ქონების ბაზრის, ყველა გარიგების შეფერხებას, გართულებას და გააძვირებს სამოქალაქო ბრუნვას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საბაზრო გარიგებების ნაწილში უნდა ჩაითვალოს, რომ სადავო ნორმებით გათვალისწინებული შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიები წარმოადგენს ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის აუცილებელ საშუალებას. საბაზრო გარიგებებზე საუბრისას მხედველობაში მიღებულ უნდა იქნას ურთიერთობა ბაზრის ორ დამოუკიდებელ სუბიექტს შორის, რომელთა მიზანი ნივთზე საკუთრების უფლების გასხვისება/შემძენაა.

5.4. პროპორციულობა

თანაზომიერების პრინციპის აღნიშნული ელემენტის მოთხოვნაა, რომ უფლების შეზღუდვისას კანონმდებელმა დაადგინოს სამართლიანი ბალანსი შეზღუდულ და დაცულ ინტერესებს შორის. მოცემულ შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება, ერთი მხრივ, თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესი და, მეორე მხრივ, სამოქალაქო ურთიერთობების სტაბილურობის, უძრავი ქონების შეძენის სიიაფისა და სიმარტივის საჯარო ინტერესები, ასევე კეთილსინდისიერი შემძენის კერძო ინტერესი. სასამართლო განმარტავს, რომ „იმ პირობებში, როდესაც უზრუნველყოფილია შემძენის მიერ გულისხმიერების გამოჩენის ვალდებულება და იმ ფაქტების (რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის ან საჩივრის წარდგენის ფაქტის ცოდნა) იგნორირების გამორიცხვა, დადგენილი ბალანსი არ არის უსამართლო და არ ეწინააღმდეგება თანაზომიერების პრინციპის მოთხოვნებს.“ „საკითხის სხვაგვარად გადაწყვეტა შეცვლიდა ბალანსს, ბაზრის სტაბილურობასა და სიმარტივეს სხვა კუთხით შეუქმნიდა საფრთხეს, გააჩენდა დაუცველობის, უნდობლობის განცდას ნებისმიერი კეთილსინდისიერი შემძენისათვის. მოცემულ შემთხვევაში კანონმდებელი მიზნად ისახავს არა მხოლოდ კეთილსინდისიერი შემძენის კერძო ინტერესის, არამედ უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის, სიმარტივისა და სიიაფის საჯარო ინტერესების დაცვას. უძრავი ქონების ბაზრის სტაბილურობა, სიმარტივე და სიიაფე კი ნამდვილად შეიძლება განიხილებოდეს როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვის საპირწონე, იმდენად, რამდენადაც უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ხელშეშლა უპირობოდ ნიშნავს ეკონომიკური განვითარების ხელშეშლასაც.“

დასკვნის სახით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონსტიტუციური სარჩელი №550 დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით არაკონსტიტუციურად იქნეს ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, თუ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია.

5.5. განსხვავებული აზრი

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის 2017 წლის 17 ოქტომბრის N3/4/550 გადაწყვეტილებაზე განსხვავებული აზრი დააფიქსირეს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს წევრებმა - ირინე იმერლიშვილმა, გიორგი კვერენჩხილაძემ და მაია კოპალეიშვილმა.

დასაბუთებაში მითითებულია, რომ აღნიშნული გადაწყვეტა ეწინააღმდეგება კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზნებს. კერძოდ, გადაწყვეტილება, დასაბუთების თანახმად, ფაქტობრივად აუქმებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფციას, რაც საფრთხეს უქმნის ქვეყანაში სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, ეკონომიკურ სტაბილურობას და განვითარებას, ასუსტებს კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში სახელმწიფოს მონაწილეობის შესაძლებლობას, საჯარო წესრიგს. აქვე მითითებულია, რომ გადაწყვეტილებით ფაქტობრივად უგულებელყოფილია ასევე კეთილსინდისიერი შემძენის/მესაკუთრის ინსტიტუტი და ექვექვემდებარება კანონიერი ნდობის პრინციპი.

კერძოდ, განსხვავებული აზრის ავტორები სადავოდ მიიჩნევენ გადაწყვეტილებაში განვითარებულ მსჯელობას, რომლის თანახმად ნივთის შემძენის/მესაკუთრის არაკეთილსინდისიერება სახეზეა თუ რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი მყიდველისათვის ცნობილია. მსჯელობის თანახმად გადაწყვეტილება ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია და ახალისებს არაკეთილსინდისიერად მოქცევას. კერძოდ, მიჩნეულია, რომ სასამართლოს ამგვარი განმარტება შესაძლებლობას იძლევა, რომ „ნებისმიერმა პირმა საკუთრებაზე რეგისტრაციის წარმოების შეჩერების მიზნით, შექმნას ხელოვნური ბარიერი, სპეციალურად, მიზანმიმართულად, უსაფუძვლოდ შეიტანოს საჩივარი და უზრუნველყოს კიდევ შეტყობინების ელემენტი.“ ეს მაშინ, როდესაც საჩივრის/სარჩელის შეტანის ფაქტი სულაც არ არის საჩივრის დაკმაყოფილების უპირობო წინაპირობა.

განსხვავებული აზრის თანახმად, „თუ საჩივარი შეტანილია მარეგისტრირებელ ორგანოში (სააგენტოში), მაშინ თავად სააგენტო პასუხისმგებელი სადავოდ ქცეულ მონაცემებზე მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების შემთხვევაში გონივრული ვადით შეაჩეროს რეგისტრაციის პროცედურა საკითხის/საჩივრის გადაწყვეტამდე და ამის შესახებ აცნობოს უძრავი ქონების შეძენის მსურველს, ისევე როგორც სასამართლოში დავის წარმოებისას სასამართლო შესაბამის გარემოებათა საფუძველზე/არსებობისას მხარის მოთხოვნით უზრუნველყოფს უფლების დაცვის დამატებითი ღონისძიების გამოყენებას (მაგ.: აჩერებს რეგისტრაციის წარმოებას)“.

დასაფიქრებელია ასევე მსჯელობა, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ უტყუარობის პრეზუმფცია კეთილსინდისიერ შემძენს არ უნდა ავალდებულებს, გადაამოწმოს ჩანაწერის სისწორე, მასზე მიმდინარე დავის არსებობის ფაქტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა საჯარო ორგანოები/დაწესებულებები შეატყობინებენ მას ამის შესახებ. აქვე მიჩნეულია, რომ შემძენზე ხდება ფაქტობრივად „ცოდნასთან“ დაკავშირებული მტკიცები ტვირთის გადატანა, რაც გაუმართლებელია.

6. კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის გარანტიები

6.1. საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია

სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, ანალოგიურ ჩანაწერს შეიცავს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლიც, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მიზნად ისახავს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილის ინტერესების დაცვას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფასა და დაინტერესებული პირების მხრიდან მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ ნდობის მაღალი ხარისხის გარანტიების შექმნას.⁷⁰ უზენაესი სასამართლო გადაწყვეტილებაში⁷¹ განმარტავს „საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს მყარ გარანტიას სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის. საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია კი, სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობის და კეთილსინდისიერების პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, შესაბამისად, რეესტრის მონაცემები მესამე პირისათვის ყოველთვის ითვლება სწორად და არ არის აუცილებელი დამატებით ამ სისწორის დადასტურება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა.“ კეთილსინდისიერების დაცვა შესაძლოა არაკეთილსინდისიერების დასჯის საპირწონედ განვიხილოთ, თუმცა სხვა კონკრეტული გარემოებების განხილვა ცხადყოფს, რომ ზოგჯერ გამონაკლისების დაშვება უფრო გამართლებული შეიძლება იყოს.⁷²

⁷⁰ შოთაძე თ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, მუხლი 312, ველი 1.

⁷¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-921-2018.

⁷² David Blair See no evil, hear no evil, speak no evil: good faith and the transfer of corporeal property in Scots law, Edinburgh Student Law Review, 2016, 20.

6.1.2. გერმანული მოწესრიგება

სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლის მსგავსია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის რეგულირება (შდრ 891-ე, 892-ე პარაგრაფები). გსკ-ის 891-ე პარაგრაფი ითვალისწინებს რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას. 892-ე პარაგრაფი კი ადგენს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება სწორად იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც ასეთ უფლებას იძენს გარიგების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ჩანაწერის სისწორესთან დაკავშირებით შეტანილია საჩივარი ან ჩანაწერის უსწორობა პირისათვის ცნობილია. ამასთან, 899-ე პარაგრაფი ითვალისწინებს საჩივრის რეგისტრაციის შესაძლებლობასა და წესს. “რეგისტრაცია ხორციელდება მოთხოვნის უზრუნველყოფის შესახებ სასამართლოს განჩინების საფუძველზე, ან იმ პირის თანხმობით, რომლის უფლებასაც ეხება საადგილმამულო რეესტრის ჩანაწერის შესწორება. მოთხოვნის უზრუნველყოფის შესახებ სასამართლოს განჩინების მისაღებად არ არის აუცილებელი პროტესტის წარმდგენი პირის უფლების მიმართ საფრთხის არსებობის დასაბუთება”.⁷³

6.1.2.1. მოწესრიგების მიზანი

საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტების მსგავსად, გერმანულ სამართალშიც მიჩნეულია, რომ მოწესრიგების უპირველესი მიზანი სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფაა. კერძოდ, რეგისტრაციის დახმარებით ხდება მტკიცების ტვირთის გამარტივება იმ პირისათვის, რომელსაც უძრავი ქონება ეკუთვნის. რეგულაცია, ცხადია, ვერც გერმანულ სამართალში გამორიცხავს სრულად იმ რისკს, რომ შესაძლებელია რეესტრის ჩანაწერის ფაქტობრივი მდგომარეობა მატერიალურ-სამართლებრივს არ შეესაბამებოდეს, თუმცა რეგისტრაციის შესახებ მკაცრი წესების გათვალისწინებით ასეთი შემთხვევა ძალიან იშვიათია. გერმანული სამართლის თანახმად, სწორედ ეს აძლევს საფუძველს კანონმდებელს დაადგინოს, რომ რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია სანდოა და, როგორც წესი, მას უნდა დაეყრდნო. შესაბამისად, მტკიცების ტვირთი იმაზე, რომ აღნიშნული ჩანაწერი არ შეესაბამება რეალობას იმ პირს აკისრია, რომელიც საპირისპიროს ამტკიცებს.⁷⁴ გერმანულ იურიდიულ ლიტერატურაში მიიჩნევა, რომ უძრავი ქონების მაღალი ეკონომიკური ღირებულებისა და შესაბამისი დაცვის ინტერესის გათვალისწინებით რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციის

⁷³ BGB, § 899 (2)¹.

⁷⁴ Kohler, BGB 891, MüKo BGB, 7 Aufl. 2017, Rn. 1. იხ. ციტირება ჩაჩავა ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 10.

მოწესრიგება გამართლებულია, ვინაიდან რეესტრის წარმოება მაღალი საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით პასუხისმგებლობის მაღალი ხარისხითა და განსაკუთრებით მკაცრი მოწესრიგების ფარგლებში ხორციელდება. ასე რომ არა, სხვაგვარად რეესტრის არსებობა დადგებოდა კითხვის ნიშნის ქვეშ.⁷⁵

საინტერესოა სხვა ქვეყნის პრაქტიკა აღნიშნულ საკითხებთან დაკავშირებით. მაგ., როდესაც განხილვის საგანია კეთილსინდისიერების დაცვა, შოტლანდიურ სამართალში უმთავრესი პრინციპია *“nemo plus”* წესი, რომელიც გულისხმობს, რომ არავის შეუძლია გადასცეს სხვას იმაზე მეტი უფლება, ვიდრე თავად ფლობს. საკუთრების დაცვის ეს პრინციპი ყოველთვის მხედველობაში მიიღება. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციაც უზრუნველყოფს საკუთრების, როგორც კანონის, დაცვას.⁷⁶ *“nemo plus”* წესი უგულებელყოფილია, საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შექმნისას, როდესაც შემძენის კეთილსინდისიერება, რომელიც საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ ნდობითაა განპირობებული, ასწორებს გამსხვისებლის არაუფლებამოსილების ხარვეზს და შემძენი იძენს საკუთრების უფლებას ქონებაზე. (ე.წ. *“good faith plus”* პრინციპი).⁷⁷

⁷⁵ Kohler, BGB 892, MüKo BGB, 7 Aufl. 2017, Rn. 2. იხ. ციტირება *იქვე*.

⁷⁶ David Blair See no evil, hear no evil, speak no evil: good faith and the transfer of corporeal property in Scots law, Edinburgh Student Law Review, 2016, 4.

⁷⁷ იხ. David Blair See no evil, hear no evil, speak no evil: good faith and the transfer of corporeal property in Scots law, Edinburgh Student Law Review, 2016.

7. სამართლებრივ სიკეთეთა კოლიზია: კეთილსინდისიერი შემძენისა და „თავდაპირველი მესაკუთრის“ ინტერესთა კონფლიქტი

“უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შემძენისა თვდაპირველი მესაკუთრის საკუთრების უფლებას უპირისპირდება კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესი. სადავო ურთიერთობის ფარგლებში თავდაპირველ მესაკუთრეს არანაირი უმართლობა არ მიუძღვის, მან კანონის დაცვით დაარეგისტრირა უძრავი ქონება და არ ჰქონდა გონივრული საფუძველი ეფიქრა, რომ მისი საკუთრების უფლება დაცული არ იქნებოდა. ჩადენილ უმართლობაში ბრალი არ მიუძღვის არც კეთილსინდისიერ შემძენს, იმდენად, რამდენადაც იგი უზუსტობის ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია, მან არ იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო უფლებამოსილი მესაკუთრე. ამდენად, სადავო ქონებაზე სამართლებრივი პრეტენზია გააჩნია ორ კეთილსინდისიერ მხარეს. ამავე დროს, ნებისმიერი სამართლებრივი გადაწყვეტის პირობებში ბუნებრივად შეუძლებელია ორივე მხარის ინტერესის სრულყოფილად დაკმაყოფილება. ამ შემთხვევაში ცენტრალურია სადავო ნორმით მოწესრიგებული საკითხი - ამ ორი სუბიექტიდან რომელ სუბიექტს დარჩება საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, ხოლო რომელს - ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა”.⁷⁸ საკონსტიტუციო სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში განმარტავს, რომ სადავო ნორმა აწესრიგებს ისეთ ურთიერთობას, რომლის ფარგლებში აუცილებლად დაზარალდება რომელიმე მხარე, მსგავს ურთიერთობებში ერთი მხარის ინტერესის დაცვა გარდაუვლად იწვევს მეორის ინტერესის შეზღუდვას. კერძოდ, თუ კანონმდებელი სადავო უძრავ ქონებას მიაკუთვნებს თავდაპირველ მესაკუთრეს, შეიზღუდება შემძენის ინტერესი და პირიქით - კეთილსინდისიერი შემძენისათვის ქონების მიკუთვნებით, იზღუდება თავდაპირველი მესაკუთრის ინტერესი. როდესაც შექმნილი სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, ერთსა და იმავე ქონებაზე არსებობს ორი ან მეტი სუბიექტი, რომელსაც ქონებაზე ინტერესი გააჩნია აშკარაა კერძო ინტერესების შეზღუდვის გარდუვალობა. კანონმდებელმა არჩევანი უნდა გააკეთოს იმგვარად, რომ კერძო ინტერესების გარდაუვალ შეზღუდვასთან ერთად მაქსიმალურად დაიცვას საჯარო ინტერესები. ინტერესთა კონფლიქტის დროს სასამართლოს მთავარი ამოცანაა, გადაწყვიტოს რა შემთხვევაში შეიძლება არღვევდეს სადავო ქონების კეთილსინდისიერი შემძენისათვის მიკუთვნება გონივრულ ბალანსს

⁷⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.“

ხსენებულ ინტერესებს შორის. იმდენად მნიშვნელოვანია კეთილსინდისიერება სამოქალაქო ბრუნვისათვის, რომ უფლებისა და კეთილსინდისიერების, როგორც ფასეულობათა ურთიერთდაპირისპირების, შემთხვევაში, ზოგჯერ კეთილსინდისიერება იმარჯვებს და თავად ხდება უფლების წყარო. კანონმდებელი სხვაგვარად ვერც მოიქცევა. საქმე იმაშია, რომ ცალკეულ შემთხვევებში კეთილსინდისიერებისადმი პრიორიტეტის მინიჭებით კანონმდებელი იცავს თავად სამოქალაქო ბრუნვას როგორც ფასეულობას და ამ გზით ბრუნვის მონაწილეთა პატივისაღებ ინტერესებს.⁷⁹ უძრავი ქონების შეძენის რეჟიმის პირდაპირი შედეგია კეთილსინდისიერი შემძენის უფლების ცალსახად პრიორიტეტული დაცვა.⁸⁰ საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოცემულობაა, რომელიც თუნდაც ობიექტურად ხარვეზიანი იყოს, კეთილსინდისიერი შეძენისას სახეზე გვაქვს შემთხვევა, როდესაც სუბიექტური ნება ასწორებს ობიექტურის ნაკლს. ე. ი. თუკი შეძენი კეთილსინდისიერია, საჯარო რეესტრის ხარვეზიანობაც იჩრდილება და იგი ვერაფრით ვერ შველის უფლებაწართმეულ მესაკუთრეს.⁸¹

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების შეფასებისას სტატიაში⁸² მხარეთა კერძო ინტერესთა ბალანსის განხილვისას ყურადღებაა გამახვილებული „ტორენსის სისტემაზე“, რომელიც თავდაპირველად ავსტრალიაში დაინერგა მე-19 საუკუნის 50-იან წლებში სერ ედუარდ ტორენსის მიერ. იგი გულისხმობდა უძრავ ნივთებზე უფლების გადაცემას რეგისტრაციის საფუძველზე, რაც საკუთრების უფლების უპირობო ხასიათის დამადასტურებელ ფაქტს წარმოადგენდა. მისი შექმნის მიზანი უძრავი ქონების გადაცემის პროცესის სტაბილურობის უზრუნველყოფა იყო, შესაძლო დავისას, კეთილსინდისიერი შეძენის ინტერესებისათვის უპირატესობის მინიჭების გზით.

სამართლებრივ სახელმწიფოში კანონზომიერია იმის მოლოდინი, რომ კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთმიმართება სამართლიანი იქნება. ასეთ დროს უნდა გადაწყდეს, თუ ვისმა უფლებამ უნდა „გაიმარჯვოს.“ წარმოდგენილ შემთხვევაში, კანონმდებლის ლეგიტიმური მიზანია

⁷⁹ უზენაესი სასამართლო - რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, თბილისი, 2007, 93.

⁸⁰ იქვე, 94.

⁸¹ რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, თბილისი, 2011, 70.

⁸² თავადე ზ., საკუთრების უფლების შეძენა უძრავ ქონებაზე – კონსტიტუციური ბალანსი თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შეძენის ინტერესებს შორის (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი) ევროპის უნივერსიტეტის სამართლის სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტის საერთაშორისო სამეცნიერო რეფერირებადი ჟურნალი „სამართალი და მსოფლიო“, თბილისი, 2017, 27.

სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შენარჩუნება და მიზნის მისაღწევად არჩეული გზა – კეთილსინდისიერი შეძენის ინტერესებისათვის უპირატესობის მინიჭება, ამ მიზნის მიღწევის თანაზომიერ საშუალებას წარმოადგენს.⁸³ ერთი შეხედვით, შესაძლოა საკითხის ასე გადაწყვეტა არ ჩანდეს სამართლიანი, მაგრამ ხშირ შემთხვევაში, „სამართლებრივი უსაფრთხოება რომ შეინარჩუნო, ერთეული სამართლიანობა უნდა უარყო. ეს შემთხვევა, უხეზად რომ ვთქვათ, ჰგავს სამართლიანობისათვის მსხვერპლშეწირვას. მსხვერპლისთვის ეს ვერ იქნება სამართლიანი.“ თუმცა, სამართალი ამას ისევ სამართლიანობის სამსახურისთვის აკეთებს.⁸⁴

7.1. საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესაძლო საფუძვლები; საკუთრების უფლების სოციალური ფუნქცია

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცული უფლება არ არის აბსოლუტური ხასიათის, თავად კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი“. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების“ შინაარსს კონკრეტულ შემთხვევაში კანონმდებელი განსაზღვრავს. მოქმედება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის“ არ ნიშნავს, რომ ის არის მიმართული საზოგადოებისათვის გარკვეული და გარდაუვალი უარყოფითი შედეგების თავიდან ასაცილებლად. კანონმდებელი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის“ შეიძლება მოქმედებდეს, როდესაც მას ამოძრავებს საზოგადოებისათვის ან მისი ნაწილისათვის დადებითი შედეგების მომტანი მიზნები“. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის N2/1-370,382,390,402,405 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-15). „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების“ შინაარსი უფრო ფართოდ უნდა იქნეს გაგებული, საკუთრების სოციალური ბუნებიდან გამომდინარე. თუ არ მოხდება 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების“ შედარებით ფართო და თავისუფალი ინტერპრეტაცია, მაშინ კერძოსამართლებრივი ურთიერთობების მარეგულირებელი სამართლებრივი

⁸³ კვინიკაძე ქ., უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი, მართლმსაჯულება და კანონი, #5(48), 80.

⁸⁴ იქვე.

ნორმები მიიღებენ სიხისტის ისეთ მაღალ ხარისხს, რაც აქვს საჯაროსამართლებრივი ურთიერთობების მარეგულირებელ ნორმებს. ამ სფეროში კანონმდებელი გაცილებით უფრო თავისუფალია, ვიდრე საჯაროსამართლებრივი ურთიერთობების რეგულირების სფეროში.

საკუთრების სოციალური ფუნქციის ჭრილში საუბრისას საკუთრების უფლების მნიშვნელობაზე, ბუნებრივია, არ შევჩერდები, რადგან იგი არამხოლოდ სამართლებრივი კატეგორიაა, არამედ თითოეული ინდივიდის მიერაა განცდილი და, მაშასადამე, ნაცნობი. თუმცა სამართლებრივი თვალსაზრისით, საინტერესოა საკუთრების მიერ შესასრულებელი ამოცანების იდენტიფიცირება. უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ ნებისმიერი უფლება სხვათა უფლებებთან თანაარსებობით საზრდოობს⁸⁵. საკუთრების უფლება გამოფიტული იქნება არამხოლოდ მაშინ, როცა მესაკუთრეს არ აქვს მისით სრულყოფილად სარგებლობის უფლება, არამედ მაშინაც თუ მას მოვიაზრებთ მარტო მყოფი ადამიანის უფლებად, რომელსაც თავისი კერძო საკუთრებით მანიპულირებაც კი შეუძლია. სწორედ ამიტომ გაჩნდა ესოდენ ცნობილი ფრაზა - „საკუთრება ავალდებულებს“⁸⁶, ე.ი. საკუთრების უფლებას თან ახლავს მისივე თანმდევი ვალდებულება, რომლის გარეშეც აზრი დაეკარებოდა მას. მართლაც, საკუთრება რომ ზღვარდაუდებელი იყოს, შინაარსისგან დაიცლებოდა, რამეთუ აბსოლუტური თავისუფლება თვითნებობისგან აბსოლუტური დაუცველობაა, სამართალი კი შეუძლებელია თვითნებობის ფარგლებში ცდილობდეს უფლების არსის შებარჩუნებასა და მის დაცვას.⁸⁷

„სამართალი დაკავშირებულია სავალდებულობის მომენტთან. როცა ვამბობთ, რომ ჩვენ ვართ უფლებამოსილი, იმავდროულად ივარაუდება, რომ ჩვენ ვართ ვალდებულიც. სამართლის სუბიექტი მხოლოდ ამ განზომილებაში არსებობს, ვინაიდან თავად სამართალია ამ თვისების მატარებელი. სამართალი შეიძლება მანიჭებდეს რაიმე უფლებას, მაგრამ ის ვალდებულებით იყოს შებოჭილი. უფრო ნათლად უფლების ყოფიერება ასე შეიძლება წარმოვიდგინოთ: ერთ შემთხვევაში უფლების მიმართ სრულიად ავტონომიური დამოკიდებულება გამაჩნია, როცა უფლებით განსაზღვრული ინტერესი მხოლოდ მე შემეხება. ასეთ დროს უფლებით მონიჭებული შესაძლებლობა შეიძლება გამოვიყენო, შეიძლება არა. იერინგს თუ დავუჯერებთ, უფლებისათვის ბრძოლა ადამიანის მოვალეობაა, თანაც არა მარტო თავის წინაშე, არამედ ყველას წინაშე. როგორც ჩანს, იერინგს აქ

⁸⁵ ზოიძე ბ., სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა, თბილისი 2013.

⁸⁶ ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი 2007, 106.

⁸⁷ ხუბუა გ., სამართლის თეორია.

მხედველობაში ჰქონდა არა უფლების მატარებლის ინტერესი, არამედ მართლწესრიგის ინტერესი“.⁸⁸

საკუთრების სოციალური ფუნქცია სიტყვასიტყვით არცერთ საკანონმდებლო აქტში არაა ნახსენები, თუმცა გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია არა მხოლოდ ზუსტად ფორმულირებული სამართლებრივი ნორმების, არამედ ნორმის ნამდვილი შინაარსის, მიზნისა და სამართლის ზოგადი პრინციპების საფუძველზე. სწორედ ამიტომ, სოციალური ფუნქცია არაერთ ნორმაში შეგვიძლია ამოვიკითხოთ მასში იმპლიციტურად ნაგულისხმევი შინაარსით. ასე მაგალითად, საქართველოს კონსტიტუციის პრემბულა პირდაპირ განსაზღვრავს სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპს. კონსტიტუცია დასაშვებად აცხადებს ნებისმიერ უფლებაში ჩარევას, თუ იგი გამართლებული იქნება სხვა უფლებების დაცვის აუცილებლობით. საკუთრივ კონსტიტუცია აცხადებს უფლებათა არა აბსოლუტურობას, არამედ მათ ხელშეუვალობას, დაუსაბუთებელი ხელყოფის დაუშვებლობას.

როგორც უკვე არაერთხელ აღვნიშნე, საკუთრების უფლება არ არის შეუზღუდავი უფლება, მასში ჩარევა შესაძლოა განხორციელდეს როგორც სახელმწიფოებრივი, საზოგადოებრივი, ასევე კერძო ინტერესების გათვალისწინებით. კერძო ინტერესების გათვალისწინებით საკუთრების უფლების შეზღუდვის ერთ-ერთი პირველი მაგალითია, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 25 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე „ლევან ფურცხვანიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, მოსარჩელე არაკონსტიტუციურად მიიჩნევდა საბინაო კოდექსის 154-ე მუხლს, რომელიც მესაკუთრეს უფლებას აძლევდა შეეწყვიტა დამქირავებელთან განუსაზღვრელი ვადით დადებული ქირავნობის ხელშეკრულება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ სასამართლო დაადგენდა რომ საცხოვრებელი სადგომი პირადი საჭიროებისათვის სჭირდება თვით მესაკუთრეს ან მის ოჯახის წევრს. სასამართლო, მესაკუთრის უფლების შეფასებისას, დაეყრდნო სახელშეკრულებო კერძო-სამართლებრივ ბოჭვებს. ამ შემთხვევაში სასამართლომ ფაქტობრივად საკუთრების კერძო-სამართლებრივი შინაარსის ანალიზი გააკეთა, აქ არ ჩანდა არავითარი საზოგადოებრივი ინტერესით განპირობებული მოტივი. არსებული შეზღუდვა ბრუნვის მონაწილეთა კერძო ინტერესების ფარგლებშია.⁸⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ გერმანიის საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ დებულებაზე დაყრდნობით თქვა, რომ „...საკუთრების

⁸⁸ ზოიძე ბ., სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა, თბილისი 2013, 77.

⁸⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები 1996-1997, თბილისი, 2002.

კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო ბოჭვის ნებისმიერ შემთხვევაში საკუთრების არსება უნდა შენარჩუნდეს და მისი შინაგანი შინაარსი არ უნდა დაზიანდეს“.⁹⁰ საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა იქნეს გაგებული როგორც საკუთრების აბსოლუტური შეზღუდვა, საკუთრების შეზღუდვამ საკუთრება არ უნდა მოსპოს. საკუთრების სუბსტანცია უნდა შენარჩუნდეს, რათა შესაძლებელი იყოს მისი შინაარსის რეალიზაცია. არ არსებობს საკუთრების მოხმარების გარანტირებული უფლება მართო მისი მფლობელის ინტერესებიდან გამომდინარე, საერთო კეთილდღეობის ინტერესებიდან გამომდინარე, მოხმარება შეიძლება შეიზღუდოს. ორიოდ სიტყვით გამოხატავს ამას გერმანიის ფედერაციის კონსტიტუცია როცა ამბობს, რომ „საკუთრება ავალდებულებს“.⁹¹

საკუთრების სოციალურ ფუნქციას მნიშვნელოვანი როლი ენიჭება ნივთების კეთილსინდისიერი შეძენის ფარგლებშიც, თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრების უფლებაში ჩარევა და მისი შეზღუდვა დავის კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების სასარგებლოდ გადაწყვეტის შემთხვევაში, ლეგიტიმურ მიზნად ისახავს როგორც საჯარო ინტერესს, რაც სამოქალაქო ბრუნვის სიმარტივესა და სტაბილურობაში გამოიხატება, ასევე სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა კერძო ინტერესების დაცვას.

⁹⁰ ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი 2007, 105.

⁹¹ ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი 2007, 106.

8. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შეფერხების რისკი

საკუთრების უფლება წარმოადგენს თანამედროვე დემოკრატიული საზოგადოების განვითარების საყრდენს, რომელსაც ეფუძნება ეკონომიკური თავისუფლება და სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა. რეალურად მყარი სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე საკუთრების უფლება ვერ განახორციელებს თავისი შინაარსის რეალიზებას, დაიკარგება რა, მისი მშვიდ გარემოში გასხვისებისა და შეძენის საშუალება.⁹² შესაბამისად, საბაზრო გარიგებების მომწესრიგებელი ნორმები იმგვარად უნდა იქნას მოწესრიგებული, რომ თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის სიმარტივე და სიიაფე მაქსიმალურად იქნეს უზრუნველყოფილი. არაუფლებამოსილი პირის მიერ უძრავი ნივთის გასხვისების დროს, როცა შემძენი კეთილსინდისიერია, კანონმდებელი დგება არჩევანის წინაშე – „დაიცვას შემძენი და ამ გზით, მთლიანად სამოქალაქო ბრუნვა.“⁹³ საკონსტიტუციო სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში მიუთითებს თუ მყიდველს ექნება დიდი რაოდენობით ინფორმაციის გადამოწმების ვალდებულება, ეს, ერთი მხრივ, გაზრდის მის ხარჯებს, ხოლო, მეორე მხრივ, ქმნის რისკებს, რომ გარკვეულ შემთხვევაში იგი დაკარგავს ნაყიდ ქონებას. შესაბამისად, კეთილსინდისიერი შემძენის დაუცველობის პირობებში პირები ხშირ შემთხვევაში თავს შეიკავებენ საკუთრების ყიდვისგან, რაც სამოქალაქო ბრუნვას შეაფერხებს. „კეთილსინდისიერებისადმი პრიორიტეტის მინიჭებით კანონმდებელი იცავს თავად სამოქალაქო ბრუნვას როგორც ფასეულობას და ამ გზით ბრუნვის მონაწილეთა პატივსაღებ ინტერესებს.“⁹⁴

სახელმწიფოს პოზიტიური ვალდებულებაა უზრუნველყოს სამოქალაქო ბრუნვის სიმარტივე, მნიშვნელოვანია, ბრუნვა არ შეფერხდეს ზედმეტი ტრანზაქციული ხარჯებითა და არაგონივრული დაყოვნებებით. წინააღმდეგ შემთხვევაში საფრთხე შეექმნება უძრავი ქონების ეფექტიანად განკარგვას. სახელმწიფომ თავი უნდა შეიკავოს საკუთრების უფლებით სარგებლობასა და განკარგვაზე ზედმეტი ბარიერების შემოღებისგან.

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების⁹⁵ განსხვავებული აზრის ავტორების აზრით, შესაძლოა მოხდეს მესაკუთრის მიერ ბრუნვის სტაბილურობის ხელოვნურად შეფერხების მიზნით დაუსაბუთებელი

⁹² *კვინიკაძე ქ.*, უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი, მართლმსაჯულება და კანონი, #5(48), 77.

⁹³ *კვინიკაძე ქ.*, უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი, მართლმსაჯულება და კანონი, #5(48), 76.

⁹⁴ რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, თბილისი, 2011, 69.

⁹⁵ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/4/550 „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.“

საჩივრებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესის გაჭიანურება. განსხვავებულ აზრში გამოთქმული რისკების გამოსარიცხად, მნიშვნელოვანია, დაზუსტდეს ჩანაწერის უსწორობასთან დაკავშირებით არსებული რეგისტრირებული საჩივრის მოქმედება.

შემძენის მიერ ჩანაწერის უსწორობის შესახებ რეგისტრირებული ან შემძენისათვის სხვაგვარად ხელმისაწვდომი საჩივრის არსებობა საკუთრების უფლების შეძენის ნამდვილობას (მისთვის და ნებისმიერი შემდეგი მყიდველისათვის) მხოლოდ იმ შემთხვევაში დააყენებს ეჭვქვეშ, თუ ჩანაწერის უსწორობა უდავოდ დადგინდება. რისკი გადავა ნებისმიერ შემდეგ შემძენზეც. დავის დასრულებამდე კი საჩივარმა არ უნდა დააბრკოლოს ნებისმიერი შემდგომი განკარგვა, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მესაკუთრე სასამართლოში დავობს და შესაბამის საპროცესო უზრუნველყოფის ღონისძიებებს გამოიყენებს.

განსხვავებული აზრის ავტორების განმარტებით, სადავო ნორმა აწესრიგებს არა მხოლოდ სამოქალაქოსამართლებრივი, არამედ საჯაროსამართლებრივი სფეროს იმგვარი მნიშვნელოვანი ინსტიტუტის სტაბილურობის გარანტიებს, როგორც არის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია. მათი აზრით, საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის წინამდებარე გადაწყვეტილება მის მიერ დადგენილი შედეგით ფაქტობრივად აუქმებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფციას, რაც საფრთხეს უქმნის ქვეყანაში სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას, ეკონომიკურ სტაბილურობას და განვითარებას, ასუსტებს კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში სახელმწიფოს მონაწილეობის შესაძლებლობას, საჯარო წესრიგს. გადაწყვეტილებით ფაქტობრივად უგულებელყოფილია ასევე კეთილსინდისიერი შემძენის/მესაკუთრის ინსტიტუტი. მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილება ხშირად უთითებს ამ ინსტიტუტის დაცვის გარანტიების საჭიროებაზე, იმავდროულად, აყალიბებს ისეთ განუსაზღვრელ და განუჭვრეტელ ცნებებს, რომ მათი პრაქტიკაში გამოყენებისას ყოველთვის იარსებებს კეთილსინდისიერი შემძენის/მესაკუთრის კონსტიტუციის შესაბამისი ლეგიტიმური უფლების არაკონსტიტუციურად შეზღუდვის რისკი.

საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილების განსხვავებულ აზრში ჩამოყალიბებულ მსჯელობას მეტწილად ვიზიარებ და ნაშრომის შემდეგ თავში რეკომენდაციების დონეზე განვიხილავ ჩემს შეხედულებებს.

9. რეკომენდაცია

როგორც დოქტრინასა თუ პრაქტიკაშია აღიარებული საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას ფუნდამენტური მნიშვნელობა აქვს სტაბილური და სანდო სამოქალაქო ბრუნვისათვის. ბაზრის მონაწილეები ენდობიან რა რეესტრის ჩანაწერებს დამატებითი მოკვლევის გარეშე დებენ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენასთან დაკავშირებულ გარიგებებს. შეიძლება, ითქვას, რომ საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით საფრთხე შეექმნა ამ მნიშვნელოვან ინსტიტუტს, კერძოდ, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ ნდობის ფაქტორი შესაძლოა საგრძნობლად შემცირდეს თუ შემძენს იმის ვარაუდი ექნება, რომ მისი საკუთრების უფლება დაცული არ იქნება და ჩანაწერის წინააღმდეგ შესაძლოა საჩივრის არსებობის ფაქტი მის კეთილსინდისიერებას ეჭვქვეშ დააყენებს.

მნიშვნელოვანია განვიხილოთ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი, რომლის თანახმადაც „მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.“ კანონის ეს ჩანაწერი ლოგიკური და სრულიად გამართლებულია, ვინაიდან თეორიულად შეუძლებელია საჯარო რეესტრის თანამშრომელმა შინაარსობრივად შეამოწმოს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობა და მხოლოდ ამის შემდეგ მოხდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ეს ყოველივე უფლების რეგისტრაციის პროცესს მნიშვნელოვნად გაზრდის და გაართულებს.

რეგისტრაციის პროცესთან დაკავშირებით საჯაროობის, საქვეყნოობის, კანონიერი ნდობისა თუ სხვა პრინციპებთან ერთად საინტერესოა პრინციპები, რომელიც ტორენსის სისტემისთვისაა დამახასიათებელი. „ესენია: სარკის პრინციპი (mirror principle) – რაც გულისხმობს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებები საჯარო რეესტრში ასახული უნდა იყოს ზუსტად დაუნდა ჩანდეს რეალური სიტუაცია ამ უძრავი ნივთების შესახებ. ამ პრინციპს ეყრდნობა მარეგისტრირებელი ორგანოც თავის საქმიანობის განხორციელების პროცესში, რისთვისაც იგი ითხოვს მესაკუთრის არსებობის მტკიცებულებებს. რეესტრში შეიტანება ასევე შეზღუდვებისა და დატვირთვების შესახებ უფლებები“.⁹⁶ ფარდის პრინციპი (curtain principle) – გულისხმობს, რომ შემძენს

⁹⁶ ლაფაჩი ე., სადისერტაციო ნაშრომი თემაზე: „უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე“, 2018, 67.

შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს.⁹⁷ ეს ყოველივე კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს შექმნის.

უფლების არასწორად რეგისტრაციის რისკს საჩივრის არსებობის შემთხვევაში შემძენის არაკეთილსინდისიერად ცნობა ვერ შეამცირებს. თუ თავდაპირველმა მესაკუთრემ იცის არასწორი რეგისტრაციის შესახებ ის იქამდე მიიღებს ზომებს საჩივრის შეტანით მანამ ქონების გასხვისება მოხდება. თუმცა როგორც წესი მესაკუთრის ინფორმირება საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერ შემძენზე რეგისტრაციის ფაქტის შემდეგ ხდება და დავაც სწორედ შემდეგ იწყება. რთულია გამოირიცხოს შემთხვევები, როცა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კანონსაწინააღმდეგო ქმედებით (დოკუმენტების გაყალბებით) ხდება. კარგი იქნებოდა გაგვეზიარებინა უცხოური გამოცდილება. მაგალითად, გერმანული კანონმდებლობა აღნიშნული შემთხვევების მოწესრიგებას ცდილობს და დამატებით საფუძვლებს ითვალისწინებს.

„გერმანული მოწესრიგების თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის მოქმედება უნდა გამოირიცხოს კანონსაწინააღმდეგო⁹⁸ გარიგების ბათილობის შემთხვევებში, მათი დაძლევა ვერ მოხდება კეთილსინდისიერი შემძენის (თუ შემძენის კეთილსინდისიერების) პრინციპით.⁹⁹ ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია (გარდა განხილული გამონაკლისებისა) მოქმედებს მხოლოდ იმ ჩანაწერის მიმართ, რომელიც კერძო სამართლის პერსპექტივიდან აყენებს არსებულ ჩანაწერს კითხვის ნიშნის ქვეშ, თუმცა ეს არ შეიძლება გავრცელდეს შემთხვევებზე, როდესაც ჩანაწერი საჯაროსამართლებრივი გაგებით არის სადავო.¹⁰⁰ გერმანული სამართალი განიხილავს შემთხვევებს როდესაც არასწორად რეგისტრირებული უფლების საფუძველია შეცდომა, მოტყუება ან იძულება. გერმანიის ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობის 48-ე პარაგრაფის თანახმად, შეცდომა, იძულება და მუქარა ადმინისტრაციული აქტის გამოთხოვის საფუძველია. აღნიშნულის შედეგად ანულირდება ყველა თანამდევნი შედეგი, ისე, თითქოს აქტს არ უარსებია. ხოლო პირი, რომელმაც ამ აქტის საფუძველზე მიიღო სარგებელი, ვერ დაეყრდნობა კანონიერი ნდობის პრინციპს. დოქტრინაში ასევე მიიჩნევა, რომ მოტყუების საფუძველზე განხორციელებულ ჩანაწერზეც ანალოგიური წესი უნდა გავრცელდეს და

⁹⁷ იქვე, 68.

⁹⁸ შდრ. სსკ-ის 54-ე მუხლის 1 ალტ, გსკ-ის 134-ე პარაგრაფი, იხ. ციტირება: ჩაჩავა ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 15.

⁹⁹ Kohler, BGB 892, MüKo BGB, 7 Aufl. 2017, Rn. 15, იხ. ციტირება: იქვე.

¹⁰⁰ OLG Frankfurt 20 ZS, Beschluss von 1.9.1981-20 W 737/80, იხ. ციტირება: იქვე.

კეთილსინდისიერი შემძენი ამ შემთხვევაში არ უნდა იყოს დაცული.¹⁰¹ მსჯელობის საგანია რამდენად და რა შემთხვევებში უნდა გავრცელდეს შემძენის მიმართ კანონიერი ნდობის პრინციპი, თუ რეგისტრირებული ჩანაწერი იმავდროულად არსებითად არღვევს სხვა პირის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. მათ შორის, ხომ არ იცავს კანონიერი ნდობის პრინციპი თავად თავდაპირველ მესაკუთრესაც. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის ერთ-ერთი გადაწყვეტილების¹⁰² თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის წესების განმარტებასთან ერთად, რეგისტრაცია საჯაროსამართლებრივი პერსპექტივიდანაც უნდა შეფასდეს. შესაბამისად, ცალკეული შემთხვევის კვალიფიკაციის დროს გასათვალისწინებელია ასევე „თავდაპირველი“ მესაკუთრის მიერ მისი, რეგისტრირებულ უფლებასთან მიმართებით, კანონიერი ნდობის საკითხი.¹⁰³

რეგისტრირებულ უფლებასთან მიმართებით კანონიერი ნდობის საკითხის შეფასებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი როლი ითამაშოს მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერ შემძენს შორის დავისას სამართლებრივ ინტერესთა დაბალანსების საკითხზე.

როგორც არაერთხელ აღინიშნა, საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებამ შესაძლოა, საფრთხე შეუქმნას რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას და მისი სანდოობა ეჭვის ქვეშ დადგეს. ამიტომაც, ვფიქრობ, დასაზუსტებელია კონკრეტულად რა მოიაზრება საჩივრის შესახებ ცოდნაში და როგორ უნდა იქნეს საჩივრის არსებობის ფაქტი დადგენილი?! საჭიროა, შემუშავებულ იქნას საკანონმდებლო ცვლილება საჯარო რეესტრის კანონში, რომელიც გაითვალისწინებს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში საჩივრის შესახებ ფაქტის არსებობის ობიექტურ ასახვას. დღევანდელი კანონმდებლობის თანახმად საჯარო რეესტრის ამონაწერში მხოლოდ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით ან კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში ყადაღის ან აკრძალვის გამოყენების შემთხვევაში აისახება შესაბამისი ვალდებულების გრაფაში შეზღუდვის არსებობა, რაც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველია. საჯარო რეესტრის კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად:

¹⁰¹ BGH 11.7.1952-V ZR 57/51 (KG West), იხ. ციტირება: იქვე.

¹⁰² გადაწყვეტილებაში გაანალიზებულია კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის შეპირისპირება კეთილსინდისიერ შემძენთან მიმართებით, ასევე გაანალიზებულია „თავდაპირველი“ მესაკუთრის მხრიდან რეგისტრაციის მიმართ კანონიერი ნდობის საკითხი, იხ. უსგ, საქმე № 18-184(3კ-13) 16 ივლისი, 2013. იხ. ციტირება ჩაჩავა ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 16.

¹⁰³ ჩაჩავა ს., საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება, 16.

„მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: (ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას;“ აღნიშნული გულისხმობს, რომ ნივთზე საკუთრების უფლების გასხვისება საერთოდ ვერ ხდება. კეთლსინდისიერ შემძენსა და თავდაპირველ მესაკუთრეს შორის დავაზე საუბარი კი ნივთის შემძენზე რეგისტრაციის შემდეგ იჩენს თავს და კეთლსინდისიერების ფაქტის არსებობა სწორედ საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე მოითხოვება. თუ საჩივრის არსებობა რეგისტრაციას შეაჩერებს, პრაქტიკულად საკუთრების უფლების შეძენა საერთოდ ვერ მოხდება.

დასკვნა

ნაშრომში განხილული საკითხის შეჯამებისას, მნიშვნელოვანია კიდევ ერთხელ ხაზგასმა რომ, თანამედროვე დემოკრატიულ საზოგადოებაში ეკონომიკური განვითარებისა და თავისუფალი საბაზრო ბრუნვის უზრუნველყოფა სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შექმნა ქონების დაგროვების და ეკონომიკური სიძლიერის განმსაზღვრელი მნიშვნელოვანი ფაქტორია. სწორედ ამიტომ სახელმწიფოს მიზანი უნდა იყოს, შექმნას ისეთი საკანონმდებლო სისტემა, რომელიც სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესებს მაქსიმალურად დაიცავს და ქონებაზე საკუთრების უფლების დაცვას უზრუნველყოფს. სწორედ ამიტომაცაა შექმნილი მარეგისტრირებელი ორგანო, საჯარო რეესტრი, რომლის მიმართაც მოქმედებს საჯაროობისა და სანდოობის პრინციპი. საჯაროობის პრინციპი იცავს სამართლებრივი ბრუნვის მონაწილეებს და განამტკიცებს ნდობას რეესტრის ჩანაწერისადმი. კერძო სამართლის სუბიექტები ენდობიან რა რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, დამატებითი მოკვლევისა და ინფორმაციის მოძიების გარეშე დებენ გარიგებებს. თუმცა ხშირია შემთხვევა, როდესაც რეესტრის ჩანაწერი ხარვეზიანია, არასწორია ან მისი სისწორის მიმართ საჩივარი არსებობს, სწორედ ამ დროს იჩენს თავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის საჭიროება. სამართლიანი სახელმწიფოს პრინციპი უნდა იყოს, რომ რეესტრის საჯაროობის პრინციპმა უზრუნველყოს კერძო სამართლის სუბიექტის უფლებებისა და ინტერესების დაცვა. სწორედ ამიტომაც კრიტიკის საგანი საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, ვინაიდან რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის არსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენის ექვევემ დაყენება საჯარო რეესტრისადმი ნდობას უქმნის საფრთხეს და რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია სამართლებრივი დაცვის გარეშე რჩება.

იმისათვის რომ, დაცული იქნას საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, საჭიროა სახელმწიფოს მხრიდან შემუშავებულ იქნას საკანონმდებლო ცვლილებები და გამოირიცხოს მესამე პირთა მხრიდან უძრავი ნივთის გასხვისების შეფერხებისა და გაჭიანურების მიზნით, დაუსაბუთებელი საჩივრების შეტანის გზით, კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა ხელყოფა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერისადმი ნდობის ხარისხის დაწევა. მნიშვნელოვანია, განისაზღვროს საჩივრის წარდგენის ფორმა და შინაარსი, ასევე საჩივრის არსებობის შესახებ ცოდნის კრიტერიუმები. შემძენის არაკეთილსინდისიერად მიჩნევისათვის საკმარისია საჩივრის ობიექტურად არსებობა და ამის ცოდნა, თუ საჭიროა საჩივრის დასაბუთებულობის და წარმატებულობის შემოწმება და განსაზღვრა რამდენად იმოქმედებს ჩანაწერის

ნამდვილობაზე. ასევე მნიშვნელოვანია, მტკიცების პროცესის განაწილების საკითხი. ჩანაწერის წინააღმდეგ საჩივრის არსებობის შესახებ ცოდნის ფაქტის მტკიცების ტვირთი უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელიც საექვოდ ხდის რეესტრის ჩანაწერს.

რაც შეეხება სამართლებრივ ინტერესთა ბალანსს, კეთილსინდისიერ შემძენსა და თავდაპირველ მესაკუთრეს შორის, საკითხი შემდეგია: ორი თანაბარი ინტერესის მქონე სუბიექტს შორის წყდება საკითხი, რომელ მათგანს რჩება საკუთრების უფლება და რომელს ზიანის ანაზღაურების უფლება?!. იმისათვის რომ, ყოველთვის კეთილსინდისიერი შემძენი არ აღმოჩნდეს უპირატეს მდგომარეობაში და თავდაპირველი მესაკუთრე მართლსაწინააღმდეგო ქმედების განმხორციელებელი არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების ამარა არ დარჩეს, საჭიროა სახელმწიფოს მხრიდან გარკვეული გარანტიების შექმნა. ნაშრომში არაერთხელ იქნა ნახსენები, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვის ლეგიტიმურ მიზნად სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა იქნა მიჩნეული. უდავოა, რომ „ბრუნვის სტაბილურობას საფრთხე ექმნება რეესტრის ჩანაწერის ხშირად გაყალბების შემთხვევაში, რადგან თუ შემძენი იქნება დაექვებული, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არასწორია და სასამართლოში დავა მოუწევს, მაშინ იგი ინტენსიურად აღარც ჩაერთვება სამოქალაქო ბრუნვაში. სწორედ ამიტომ, უნდა დადგეს სახელმწიფოს პასუხისმგებლობა იმ შემთხვევისთვის, თუ რეესტრის უსწორო ჩანაწერის საფუძველზე მოხდება ნივთის გასხვისება. ძველ მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს ფულადი კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება იმ პირის მიმართ, რომელმაც დანაშაულებრივი გზით გაასხვისა ნივთი. პასუხისმგებლობა რეესტრსა და გამსხვისებელს შორის შესაძლოა გადანაწილდეს ბრალის მიხედვით ან სოლიდარულად. საბოლოოდ კი უნდა შემუშავდეს მესაკუთრის უფლებების დაცვის მყარი მექანიზმები, თანაც ისე რომ რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ძალაში დარჩეს. კარგი იქნება თუ გავითვალისწინებთ უცხოურ გამოცდილებასაც. შესაძლებელია, გაზიარებულ იქნეს მიდგომა, რომელიც დამკვიდრებულია ტორენსის სისტემაში. ეს სისტემა მსოფლიოს რამდენიმე ქვეყანაში არსებობს და თავდაპირველად ავსტრალიაში იქნა გამოყენებული. ტორენსის სისტემის ქვეყნებშიც ქართული კანონმდებლობის მსგავსად რეგულირდება საკუთრების შემძენის საკითხი: თუ პირი კეთილსინდისიერია და ისე დარეგისტრირდა ტორენსის სისტემაში, მაშინ იგი აღარ დაკარგავს საკუთრების უფლებას. მიუხედავად ამისა, მესამე პირს, რომელსაც აქვს პრეტენზია მესაკუთრეობაზე, შეუძლია მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია. კომპენსაციისათვის შექმნილია სპეციალური ფონდი, რომლისთვისაც სახსრების მოზიდვა ხდება საკუთრების რეგისტრაციისათვის გადახდილი

გადასახადებიდან.”¹⁰⁴ (ეს წესი ცნობილია, როგორც „ზიანის ანაზღაურების გარანტირებულობის პრინციპი“).

უდავოა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას არსებითი მნიშვნელობა აქვს უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენისას, რეესტრის მონაცემებისადმი ნდობა შეძენის სუბიექტურ კეთილსინდისიერებას ობიექტურ კეთილსინდისიერებას ჰმატებს, ყოველივე ეს კი სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასა და სიმარტივეს უწყობს ხელს. საკუთრების უფლების სრულყოფილი განხორციელება კი მისი თავისუფლად განკარგვის შესაძლებლობაშიც ვლინდება. აღნიშნული არაერთი ქვეყნის კანონმდებლითაა განმტკიცებული. ნაშრომში განხილულია შოტლანდიურ სამართალში საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა. ისევე როგორც ქართულ კანონმდებლობაში, „საკუთრების უფლების დაცვას და ამ უფლების გასხვისების შესაძლებლობას კომერციული მნიშვნელობა აქვს. დღევანდელ რეალობაში, როდესაც ათასობით მოძრავ თუ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება „ხელიდან ხელში“ გადადის, ყოველი გასხვისებისას საჭიროა შემოწმებულ იქნეს გამსხვისებლის უფლებამოსილება და უზრუნველყოფილი იქნას საკუთრების დაცვა. ამკარაა, რომ როცა საქმე ეხება უძრავი ნივთის გასხვისებას, შეძენი ნაკლებად დაინტერესდება ნივთის შეძენით თუ დარწმუნებული არ იქნება მის საკუთრების უფლებაში.“¹⁰⁵ საკუთრების უფლების ობიექტური გამოხატულება კი მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და მისი მონაცემებისადმი სანდოობა ამ უფლების დაცვას და შემდგომში გასხვისებასა და სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას უზრუნველყოფს. უძრავი ნივთების ბრუნვის თავისუფლებასა და სიმარტივეს კონსტიტუციურ მნიშვნელობას ანიჭებს ესტონური სამართალიც.¹⁰⁶

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შესაძლოა ითქვას, რომ მყარი სამოქალაქო ბრუნვისა და უძრავი ნივთის შეძენის სიმარტივისათვის მნიშვნელოვანია საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციისათვის კონსტიტუციური მნიშვნელობის მინიჭება, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენისას თავდაპირველი მესაკუთრისა და

¹⁰⁴ Dukeminier Krier/Alexander schill, Property, seventh edition, Wolters Kluwer Law & Business, 2010, aspen publishers, 709-711. იხ. ციტირება: *ასათაშვილი გ.* კეთილსინდისიერი შეძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში – კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, 77.

¹⁰⁵ *David Blair* See no evil, hear no evil, speak no evil: good faith and the transfer of corporeal property in Scots law, *Edinburgh Student Law Review*, 2016, 5.

¹⁰⁶ იხ. Priit Kama Evaluation of the Constitutionality of Good-Faith Acquisition, *Juridica International*, XIX, 2012.

კეთილსინდისიერი შემქმნის სამართლებრივ ინტერესთა ბალანსის უზრუნველსაყოფად საკანონმდებლო რეგულირების დახვეწა და უცხოური გამოცდილების გაზიარება.

ბიბლიოგრაფია

გამოყენებული სამეცნიერო ლიტერატურა

ასათაშვილი გ. - კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი უძრავ ქონებაზე საკუთრების შემენისას მესაკუთრის ნების არარსებობის შემთხვევაში – კანონმდებლობისა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013.

გადრანი თ. - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების შეზღუდვის ზოგიერთი შემთხვევის სამართლებრივი ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013.

ზარანდია თ. - უძრავი ნივთების კეთილსინდისიერი შემენა არაუფლებამოსილი გამსხვისებლისაგან ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ხსოვნისადმი მიძღვნილი კრებული - „ქართული სამართლის აქტუალური საკითხები“, თბილისი, 2014.

ზარანდია თ. / ჯუღელი თ. - საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი და საკუთრების უფლების ბოროტად გამოყენება, პროფესორ რომან შენგელიას საიუბილეო კრებული, 2012.

ზარანდია თ. - სანივთო სამართლის საფუძვლები, თბილისი, 2016.

ზოიძე ბ. - საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007.

ზოიძე ბ. - სამართლის პრაქტიკული ყოფიერების შემეცნების ცდა, თბილისი, 2013.

ზოიძე ბ. - სანივთო სამართალი, თბილისი, 2003.

ზოიძე ბ. - ევროპული სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბილისი, 2015.

თავაძე ზ. - საკუთრების უფლების შემენა უძრავ ქონებაზე – კონსტიტუციური ბალანსი თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის

17 ოქტომბრის №3/4/550 გადაწყვეტილების ანალიზი) , სამართალი და მსოფლიო N8/2017, თბილისი, 2017.

თოთლაძე ლ. - სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია(რედ.), 2018.

იზორია ლ./კორკელია ვ./ კუბლაშვილი ვ./ ხუბუა გ. - საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები - ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი 2005.

კერესელიძე დ. - კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, . თბილისი, 2009.

კვინიკაძე ქ. - უძრავ ქონებაზე საკუთრების კეთილსინდისიერი შეძენისას ყოფილი და ახალი მესაკუთრის ინტერესთა კონფლიქტი, მართლმსაჯულება და კანონი N5(48)'15, თბილისი, 2015.

კროპკოლერი ი. - გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, მთარგმნელები: დარჯანია თ./ჭეჭელაშვილი ზ., თბილისი, 2014.

ლაფაჩი ე. - უძრავ ნივთებზე ქონებრივი უფლებების რეგისტრაციის პრინციპები

ქართული და გერმანული კანონმდებლობის მიხედვით, ჟურნალი თსუ-სამართლის მიმოხილვა, ბურდული ი.-ს რედაქტორობით, 2013.

ლაფაჩი ე. - სადისერტაციო ნაშრომი თემაზე: „უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე“ (დაცულია 2016 წლის 18 ივლისს)

ოდუშელიძე უ. - კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი (კრიტიკული ანალიზი), თბილისი, 2018.

ფირცხალაშვილი ა. - საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი, 2013.

შოთაძე თ. - სანივთო სამართალი, თბილისი, 2014.

ჩადუნელი გ. - საჯარო რეესტრის ხარვეზიანი ჩანაწერის მოქმედება უძრავ ნივთზე განხორციელებულ ტრანზაქციებში (შედარებით-სამართლებრივი

ანალიზი), სამეცნიერო ჟურნალი „ახალგაზრდა ადვოკატები“ N2, თბილისი, 2014.

ჩაჩავა ს. - საჯარო რეესტრის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეფასება.

ხუნაშვილი ნ. სადისერტაციო ნაშრომი თემაზე: „კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელშეკრულებო სამართალში“ (დაცულია 2015 წლის 4 ივნისს).

უზენაესი სასამართლო - რეკომენდაციები სამოქალაქო სამართლის სასამართლო პრაქტიკის პრობლემატურ საკითხებზე, თბილისი, 2007.

საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მოსამართლეთა რეგულარული შეხვედრების შედეგად სამოქალაქო და ადმინისტრაციული სამართლის სფეროში შემუშავებული რეკომენდაციები და სამოქალაქო სამართლის საკითხებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა, თბილისი, 2011.

David Blair - See no evil, hear no evil, speak no evil: good faith and the transfer of corporeal property in Scots law, Edinburgh Student Law Review, 2016.

Priit Kama Evaluation of the Constitutionality of Good-Faith Acquisition, Juridica International, XIX, 2012.

Dr. Christoph h., Schmid, Ph., Christian H Real Property Law and Procedure in the European Union, General Report, Final Version, European University Institute, Florence, 2005.

ნორმატიული მასალა:

საქართველოს კონსტიტუცია

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი

სასამართლო გადაწყვეტილებები:

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის N3/4/550 გადაწყვეტილება საქმეზე საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჟვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2015 წლის 4 მარტის N1/2/552 გადაწყვეტილება საქმეზე „სს „ლიბერთი ბანკი“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის N2/1-370,382,390,402,405 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები 1996-1997 , თბილისი, 2002.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-524-498-2013.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-505-741-08.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-524-869-07.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-888-836-2010.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 10 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-1269-1116-2010.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-189-182-2013.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-849-813-2014.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-524-869-07.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-888-836-2010.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-921-2018.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-524-498-2013).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-1298-1236-2014.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება #ას-130-124-2013.